

2008



Aachen auf Kurs

Immobilienbericht 2008

Stadt Aachen, Fachbereich 23, Immobilienmanagement



gewoge

*In Aachen
zu Hause*



© Philip Dalt - Fotolia.com



gewoge AG | Kleinmarschierstraße 54/56 | 52062 Aachen
Wohnungsunternehmen seit 1891 | Tel. 0241 - 47704-0 | www.gewoge-aachen.de

Vorwort



„In den grundlegenden Fragen muss man naiv sein. Und ich bin der Meinung, dass die Probleme der Welt und der Menschheit ohne Idealismus nicht zu lösen sind. Gleichwohl glaube ich, dass man zugleich realistisch und pragmatisch sein sollte“.

Alt-Bundeskanzler Helmut Schmidt

Immobilienentwicklungen können nur unter dieser Maxime erfolgreich verlaufen!
Und nur unterstreichen kann ich: wer realistisch und pragmatisch an Herausforderungen heran geht, der hat bereits halb gewonnen.

Im Jahr 2008 wurde eine ganze Reihe bedeutender Immobilienentwicklungen fortgeführt, vollendet oder begonnen.

Wichtigste und mittlerweile auch deutlich erkennbare Entwicklung ist der Sportpark Soers mit dem Tivoli-Neubau der Alemannia Aachen GmbH, einhergehend mit einer kompletten Umgestaltung des Umfeldes; eine der Hauptverkehrsadern in der Stadt, die Krefelder Straße, verändert sich!

Der Baubeginn für das Großprojekt der AachenMünchener an der Borngasse ist erfolgt; hierdurch wird sich die Innenstadt maßgeblich verändern und attraktiver gestalten. Die Aachen-Arkaden wurden fertig gestellt und am Büchel fiel der Startschuss für die nächste bedeutende Investition in der Innenstadt.

Die Zukunft hat begonnen. Unsere RWTH ist Exzellenz-Universität. Das Super C wurde eingeweiht. Und die Landesregierung unterstützt die Entwicklung des Campus Melaten, des Campus Westbahnhof und des Campus Innenstadt.

Im fraktionsübergreifend politisch auf den Weg gebrachten Aachener Handlungskonzept Wohnen werden die Weichen für ein qualifiziertes Wohnangebot für alle Menschen in Aachen gestellt.

Aachen ist in jeder Hinsicht auf Kurs!
All diejenigen bestärke ich, die sich für unsere Stadt engagieren.
Aachen ist es wert!

Dr. Jürgen Linden
Oberbürgermeister





Inhalt

1. Zukunft

1.1 Campus Melaten	6
1.2 Campus Westbahnhof	7
1.3 City-Campus	8

2. Wohnen in Aachen

2.1 Aachener Handlungskonzept Wohnen	9
2.2 Preuswald – ein Stadtquartier wandelt sich	10
2.3 Grauenhofer Weg – 180 Familien finden ein neues Zuhause	11
2.4 Wohngebiet an der Kreuzstraße	11
2.5 Verkauf städtischer Übergangwohnheime	12
2.6 Stephanstraße	13
2.7 Die gewoge – ein Porträt	14

3. Gewerbe in Aachen

3.1 Schlachthof – ein Standort im Wandel	16
3.2 AachenMünchener	18
3.3 Q ¹ - Office Center	19
3.4 SEGRO	19
3.5 Automeile	20

4. Sport in Aachen

4.1 Großbaustelle Tivoli	21
--------------------------------	----

Visionen in Glas und Stahl ... ein Stadtbild verändert sich	22
Energetische Herausforderungen ... innovativ gelöst	23

5. Großinvestoren in Aachen	24
--	-----------

6. Europaweite Ausschreibungen	25
---	-----------

7. Bedeutsame Veranstaltungen

7.1 Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses auf dem Gelände des Schlachthof Aachen	26
7.2 Tagung „Aachener Handlungskonzept Wohnen“	27
7.3 Expo Real	38

8. An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

8.1 Ankäufe	
8.1.1 Rheinnadel	29
8.1.2 Müschpark einschl. Weißer Weg	30
8.2 Verkäufe	
8.2.1 Heckstraße	30
8.2.2 Brühlstraße	31
8.2.3 Höfe-Entwicklung	31
8.3 Sonstiges	
8.3.1 Verlagerung und Einweihung der neuen Kleingartenanlage Groß-Tivoli in Berensberg	32
8.3.2 Heimfallausübung	32
8.3.3 Buschtunnel	33

9. Wichtige Immobiliendaten

9.1 Euregio Maas Rhein	34
9.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)	34
9.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)	34
9.4 Mietspiegel	35

10. Statistik, Mitgliedschaften

10.1 Ankäufe	36
10.2 Verkäufe	36
10.3 Gestattungsverträge	37
10.4 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen	37
10.5 Erbbauzinsen	37
10.6 Erbbaurechte	37
10.7 Mitgliedschaften	37

11. Pressespiegel

12. Organigramm Immobilienmanagement

1. Zukunft

1. Zukunft

Die RWTH hat Großes vor, es werden die Weichen zur Erweiterung der Hochschule gestellt. Doch nicht nur die derzeitigen Neubauten in der Innenstadt sollen das Gesicht der Hochschule verändern, die Zukunftspläne der RWTH und des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW sehen eine viel gewaltigere Dimension vor: die Wandlung der RWTH in eine Campus-Uni. Konkret soll die Hochschule an drei Orten wachsen:

RWTHAACHEN Campus

1.1 Campus Melaten

Auf dem Gelände der RWTH-Aachen, im Anschluss an das bisherige RWTH-Erweiterungsgelände Melaten, soll in den nächsten Jahren eine der größten Forschungslandschaften Europas entstehen. Die Aachener Niederlassung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW hat hierfür im Jahr 2007 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt.

Das Konzept des Wettbewerbssiegers, rha reicher assoziierte aus Aachen, basiert auf den Leitgedanken und Zielen,

„Landschaft und Stadt in einen Dialog treten zu lassen, Bestand und Neubau zu einer markanten räumlichen Figur zu verbinden und einen Campus-Park als zentralen Kommunikationsraum zu schaffen.“

Auf rund 270.000 m² sollen die ersten Forschungseinrichtungen von Hochschulinstituten und Unternehmen entstehen. Beleben sollen den Campus Einrichtungen wie ein Zentrallabor, ein Seminar- und Schulungsgebäude, ein Hotel, diverse Gastronomiebetriebe, eine Kindertagesstätte und viele andere Serviceeinrichtungen. Allein für die Hochschulnutzung sind 70.000 m² vorgesehen.

In sogenannten Clustern werden hier Institute, Forschungszentren und Unternehmen gemeinsam angesiedelt.

Als Bauherr der Hochschule spricht der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW von einem Investitionsvolumen von rund 750 Millionen Euro. Der Spatenstich für erste vorbereitende Bauarbeiten ist im Frühjahr 2009 zu erwarten; mit der Baureife kann 2010, spätestens Anfang 2011 gerechnet werden.



© rha reicher assoziierte, Aachen

Campus-Park als zentraler Kommunikationsraum

1.2 Campus Westbahnhof

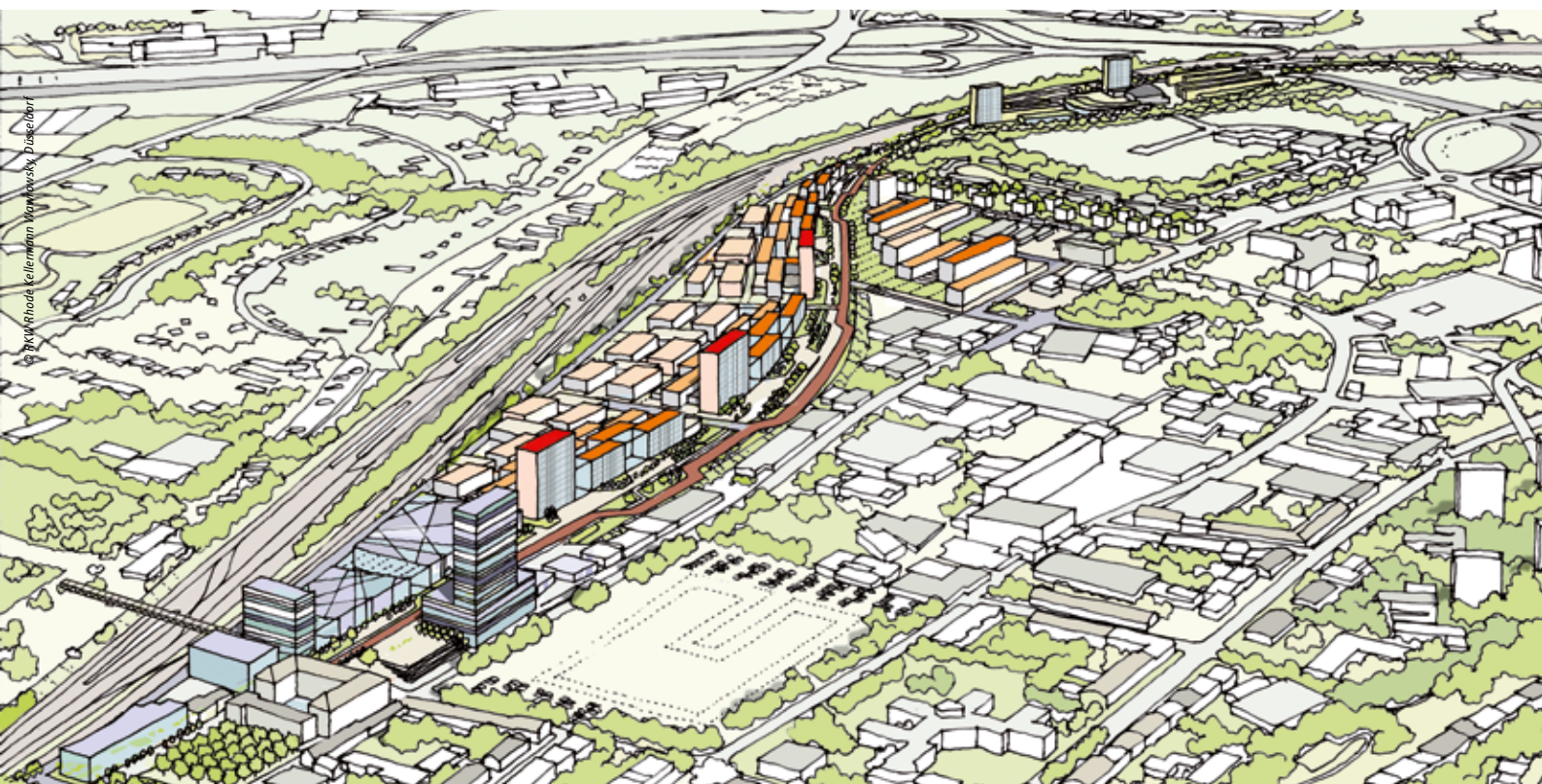
Auf dem Areal der stillgelegten Gleisanlagen am Westbahnhof soll auf einer Fläche von ca. 280.000 m² ein Campus entstehen, der strukturell dem Campus Melaten ähnlich ist. Beide Plangebiete sollen, verknüpft durch eine Brücke, miteinander verschmelzen. Auch hier sollen in so genannten Clustern Institute der RWTH Aachen gemeinsam mit nationalen und internationalen Industrieunternehmen forschen und entwickeln.

In Bezug auf die Gesamtentwicklung rechnet die RWTH Aachen mit ca. 10.000 neuen Arbeitsplätzen; das Investitionsvolumen beläuft sich auf über eine Milliarde Euro. Bei der Planung wird besonderer Wert auf die Kooperation mit den angrenzenden Quartieren und deren Grünbereichen gelegt werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie des Büros RKW, Düsseldorf, sieht entlang eines sog. Erschließungsbandes verschiedene Bereiche vor:

- der „Campus-Cité“ als Stadteingang mit übergeordneten Nutzungen wie z. B. Hotel und Veranstaltungshalle,
- die „Cluster“ als Bereiche für Forschung, Entwicklung und Produktion unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Betriebwerkes Aachen-West (Lokschuppen mit Drehscheibe),
- Wohnbereiche insbesondere für Studenten und Hochschulmitarbeiter.

Eine Vorkaufsrechtssatzung für das engere und weitere Plangebiet wurde 1999 sowie am 25.06.2008 beschlossen. Das Entwicklungsverfahren der Bahnflächen wird voraussichtlich bis 2011 andauern und das notwendige Bauleitplanverfahren 2010 eingeleitet.



Stadteingang Campus-Cité

1.3 City-Campus

Der City-Campus soll auf etwa 30 ha im Hochschulkerngebiet, also rund um Templergraben, das Hauptgebäude und das Super C entwickelt werden. Hierfür wurde seitens des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (BLB NRW) in Kooperation mit der Stadt Aachen und der RWTH Aachen ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Als Sieger gingen die Berliner Büros Machleidt + Partner und sinai.Faust.Schroll.Schwarz hervor.

Kernpunkte des Siegerentwurfs

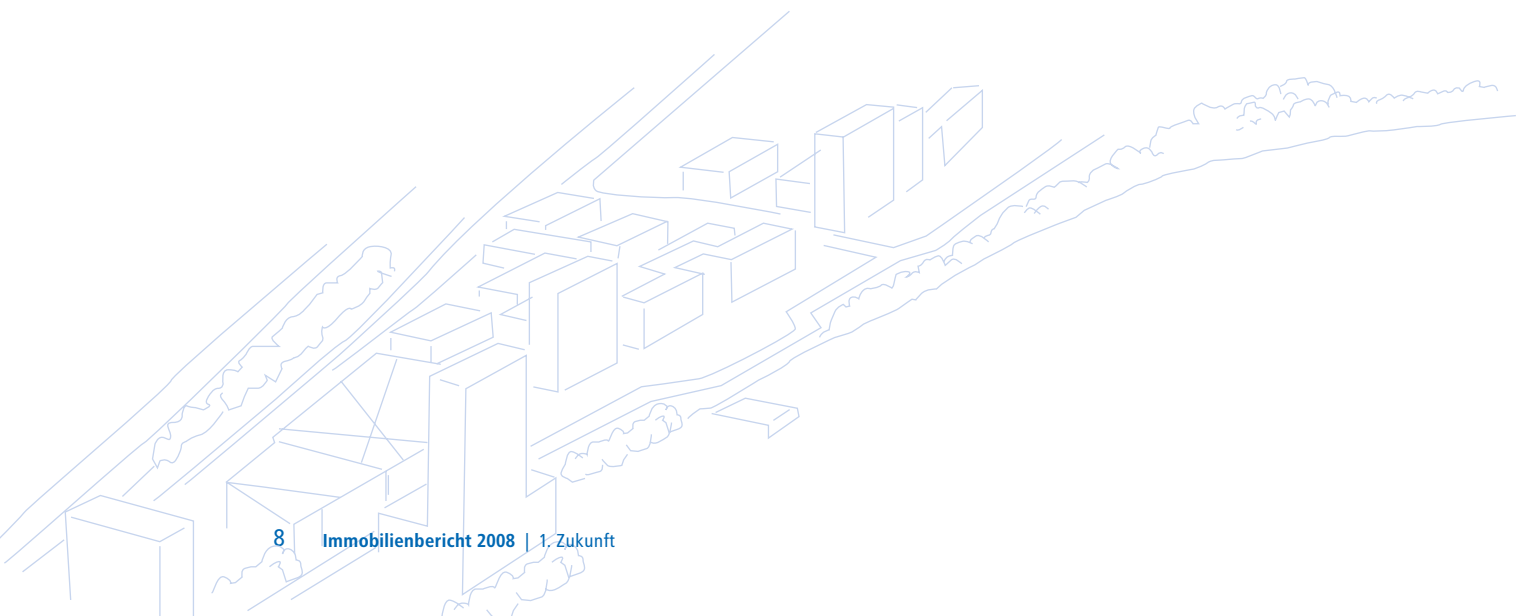
- die Mensa kommt in den Bereich hinter dem Audimax und wird zentrale Anlaufstelle im neuen Kernbereich; die alte Mensa an der Turmstraße wird abgerissen,
- die Hochschulbibliothek wird zum Templergraben und zur Wüllnerstraße mit einem gemütlichen Innenhof erweitert,
- der Platz vor dem Kármán-Auditorium wird durch Ausstattung mit einer Freitreppe aufgewertet. Hier können zukünftig große Außenveranstaltungen stattfinden,
- es entsteht eine Sichtachse und eine Platzfolge vom Hauptgebäude in Richtung Dom und Rathaus,



Rund um den Templergraben

- die Kernstadt bindet sich mit der sog. „Wissenschaftsroute“ sichtbar an die Hochschulstadt an,
- die Straßendecke am Templergraben wird vor dem Hauptgebäude aufgepflastert. Eine Vollsperrung für den Autoverkehr wird es nicht geben, jedoch wird man dort nur im Schritttempo fahren dürfen,
- auf dem Gelände hinter dem Super C und dem Hauptgebäude soll bis zum Audimax eine grüne Mitte entstehen.

Der City-Campus soll das „Aushängeschild“ der RWTH werden. Anfang 2009 soll begonnen werden; das Investitionsvolumen beläuft sich auf über 500 Millionen Euro. In etwa fünf bis acht Jahren könnte die Gesamtmaßnahme fertig gestellt sein.



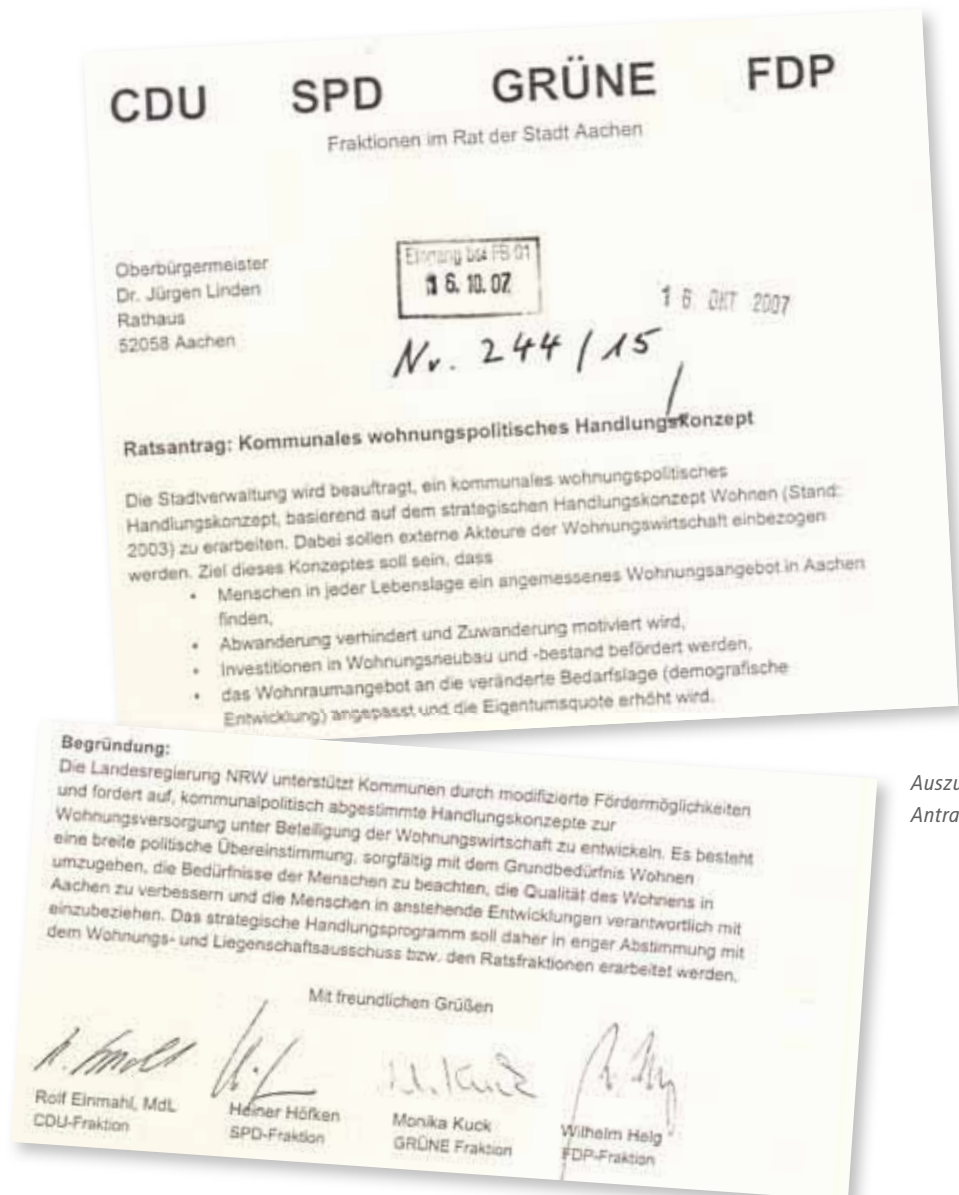
2. Wohnen

2. Wohnen in Aachen

2.1 Aachener Handlungskonzept Wohnen

Fraktionsübergreifend beauftragte die Politik die Stadtverwaltung das **Aachener Handlungskonzept Wohnen** zu erarbeiten.

2009 wird das „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.



Auszug aus dem Antrag vom 16.10.2007

2.2 Preuswald – ein Stadtquartier wandelt sich

Die Siedlung Preuswald entstand in den 60/70er Jahren. Zur damaligen Zeit bestand in Aachen ein erheblicher Wohnbedarf, daher wurde die Siedlung angelegt für breite Schichten der Bevölkerung. Die besondere Lage im Aachener Stadtwald und die anfangs gute infrastrukturelle Versorgung machten die Siedlung zu einem begehrten Standort, auch zur Eigentumbildung durch mittelständische Familien. Infrastruktur und Umgebungsbebauung entwickelten sich nicht weiter; im Gegenteil, insbesondere die Angebote für die Nahversorgung wurden zunehmend geringer. Die hiermit wie auch mit der großen Distanz zur Innenstadt verbundenen Nachteile und wachsenden Mobilitätskosten ließen die vormalige Attraktivität verblassen. Dies auch mit der Folge rapide abnehmender Motivation, im Preuswald wohnen bleiben zu wollen bzw. dorthin zu ziehen. Angebote der Freizeitgestaltung und -beschäftigung wurden parallel abgebaut. Somit entstand ein „Teufelskreis“, den es zu durchbrechen gilt. Der Nachwuchs für Kita und KGS fehlt; Haushalts- und Altersstruktur der Preuswald-Bewohnerschaft zeigen weitere Herausforderungen für die weitere Entwicklung auf. Die Stärken sind da, sie werden aber seit einiger Zeit überlagert durch weniger gute Nachrichten.



Luftbild Preuswald

Herr Oberbürgermeister Dr. Linden hat sich persönlich des Themas angenommen und unter Federführung des Fachbereiches Wohnen eine Arbeitsgruppe der Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer der Mietwohnungsbestände Maßnahmen zu ergreifen, um ein weiteres Absinken des Ansehens dieses Quartiers zu verhindern. Es ist zu erreichen, dass für die ca. 1.700 Bewohnerinnen und Bewohner attraktives Wohnen im Wald wieder breit gefächert Realität wird und damit die Siedlung Preuswald ihrem Ruf als interessante Wohnanlage wieder gerecht werden kann. Anzustreben sind eine mittelständische Bewohnerstruktur und eine vernünftige Altersdurchmischung, Senkung der Leerstände, Reaktivierung der Nahversorgung und Gemeinwesenarbeit und insbesondere eine Beförderung familienfreundlichen Wohnens.

In der Deutschen Annington Immobilien Gruppe als neuem Eigentümer wird ein konstruktiver Partner gesehen, mit dem seit Beginn der gemeinsamen Aktivitäten im Frühjahr 2008 schon einiges angegangen und auch erreicht wurde. Weitere Akteure konnten gewonnen werden, wie z. B. INVIA e.V und der Regionalverband der Caritas Aachen. Bewohnerbefragungen durch die Deutsche Annington wie auch durch die genannten weiteren Akteure bieten Anhaltspunkte für die notwendigen Handlungsfelder und Schwerpunkte. Erste Erfolge sind das Angebot einer Bäckerei und die im Oktober 2008 erfolgte Eröffnung des Cafés „C'est la VIA“, das auch Kommunikations- und Veranstaltungsraum ist. Die Entwicklung eines Konzeptes für einen Supermarkt, orientiert an dem „DORV-Prinzip“ (Beispiel in Jülich-Barmen), schreitet voran, so dass eine Eröffnung bis Jahresmitte möglich wird. Die Deutsche Annington unterstützt diese Aktivitäten aktiv. Wohnumfeldverbesserungen und Maßnahmen im Gebäudebestand sind in Planung.

Flankiert mit weiteren Aktivitäten zur Imagestärkung wird das gesetzte Ziel der Attraktivierung und Wiederbelebung eines mittelständischem Quartiers in kleinen Schritten zu erreichen sein.



2.3 Grauenhofer Weg – 180 Familien finden ein neues Zuhause

Baugebiet

- 5 km südöstlich vom Stadtzentrum Aachen
- Größe rd. 10 ha
- Höhe 232 – 240 m über NN
- eingebettet in die umliegende Landschaft

Aktuelles

- seit Anfang 2007 wird vermarktet
- Fertigstellung der Bebauung bis 2010

Objekte	Verkauft	Reserviert	verfügbar
62 RH	17	10	35
54 DHH	16	15	23
22 freist.	9	11	2
4 MFH	1	1	2

Stand: 31.12.2008

Der Fachbereich Immobilienmanagement der Stadt Aachen ist Ansprechpartner, wenn Sie interessiert sind, im neuen Wohngebiet Grauenhofer Weg ein Grundstück zu erwerben. Familien mit Kindern werden dabei besonders unterstützt, indem Preisnachlässe gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Familien nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses sind. Der Kaufpreis hängt vom jeweiligen Bruttojahreseinkommen und der Kinderzahl ab. Abschläge sind möglich in Höhe von zehn Prozent des erschließungspflichtigen Bodenwertes pro Kind für maximal drei Kinder, wenn das Bruttofamilienjahreseinkommen unter 85.000 Euro liegt.

Kontakt: Stadt Aachen, Fachbereich Immobilienmanagement
Herr Gass, Tel.: +49 (0) 241/432-23 23, E-Mail: thomas.gass@mail.aachen.de



Gelungene Architektur

2.4 Wohngebiet an der Kreuzstraße

- Projekt:** Auf einem ehemaligen Sportplatz wird unter Wiederherstellung der topographischen Ausgangssituation ein Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser entwickelt
- Lage:** Stadtbezirk Aachen-Haaren zwischen der Kreuzstraße und dem Lindenweg
- Nutzung:** Wohngebiet, öffentliche Grünfläche
- Plangebiet:** 26.202 m²
- Hauseinheiten:** 25 EH/26 DHH
- Verfahrensstand:** Der Rat der Stadt Aachen hat am 13.08.2008 den geänderten Bebauungsplan Nr. 901 – Kreuzstraße – als Satzung beschlossen



Luftaufnahme



Städtebauliches Konzept



Bebauungsplan

2.5 Verkauf städtischer Übergangwohnheime

Bergdriesch 44

Die Stadt Aachen hat im Jahre 1991 das ehemalige Franziskuskloster Bergdriesch 44, auch „Marienheim“ genannt, erworben. Das Objekt wurde von der Stadt Aachen umgebaut und für die Unterbringung von Aus- und Übersiedlern hergerichtet.

Auf Grund der zurückgehenden Zahlen der Aus- und Übersiedler wurde das Gebäude für diese Nutzung nicht mehr benötigt. Da die Stadt keine eigene Verwendung hatte, wurde die Immobilie zum Verkauf ausgeschrieben. Neben einem Kaufpreisangebot hatten die Anbieter auch ein Nutzungskonzept vorzulegen. Auf Grund der zentralen Lage des Gebäudes und der Nähe zur Hochschule stieß das Inserat auf großes Interesse.

Die Interessenten nannten sehr unterschiedliche Nutzungsvorstellungen. Verwaltung und Politik hatten zu entscheiden, ob die geplante Nutzung oder der Kaufpreis den Vorzug bekamen. Bei der internen Abwägung der Stadt hat sich letzten Endes der Anbieter mit dem höchsten Kaufpreisangebot durchgesetzt. Der Erwerber des Objektes Bergdriesch sieht vor, in der bestehenden Substanz „Studentenwohnungen“ zu errichten.

Lintertstraße 7

Bei dem Objekt Lintertstraße 7 handelt es sich ebenfalls um ein ehemaliges Übergangwohnheim. Wegen des schlechten Gebäudezustandes wurde ursprünglich ein Bauträger bzw. Investor gesucht, der das aufstehende Objekt niederlegt und den Grundbesitz neu bebaut.

Nach erfolgter Ausschreibung in der örtlichen Tagespresse hat sich ein Kaufinteressent bereit erklärt, das aufstehende Gebäude zu erhalten und mit dem Grundstück als Erbbaurecht zu übernehmen. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im November 2007 abgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurde mit der Sanierung des Gebäudes begonnen. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde das Objekt um ein Geschoss erweitert. Für den Umbau werden dem Investor Fördermittel gewährt.

Lothringerstraße 54

Die Immobilie Lothringerstraße 54 ist mit einem fünfgeschossigen Vordergebäude und verschiedenen Anbauten im rückwärtigen Bereich bebaut, die ein- bis dreigeschossig sind. Das Vordergebäude wurde während des Krieges zerstört und anschließend wieder neu aufgebaut. Die Gebäudeteile im rückwärtigen Bereich wurden ca. 1895 errichtet.

Das Gebäude wurde bis Ende der 80er Jahre als Fernmeldeamt durch die Deutsche Bundespost genutzt.

Wegen der stark ansteigenden Zahlen von Um- und Übersiedlern Anfang der 90er Jahre hat die Stadt das Gebäude zunächst angemietet, zu einem Übergangwohnheim umgebaut und später von der Post erworben.

Nachdem der bisherige Nutzungszweck nicht mehr erforderlich war, hat der Fachbereich Soziales und Ausländerwesen das Objekt vor einigen Jahren der Immobilienverwaltung zur anderweitigen Verwendung zurückgegeben. Das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden wurde in der örtlichen Presse zum Verkauf ausgeschrieben. Inzwischen haben sich Käufer gefunden, die die Immobilie zu Wohnzwecken umbauen.

Die Beurkundung des Kaufvertrages ist im Frühjahr 2008 erfolgt.



Wohnhaus Bergdriesch 44

2.6 Stephanstraße

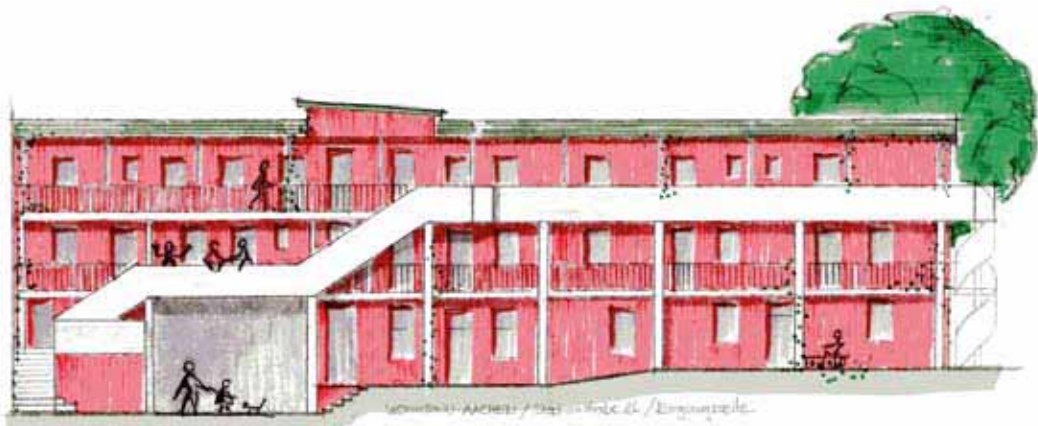
Wohnsinn-Aachen GmbH, Experimenteller Wohnungsbau auf ehemals städtischen Grundbesitz

Einmalig in NRW baut momentan in Aachen ein kleiner Verein von 18 Personen ihr Wohnhaus selbst. Wohnsinn e.V. hat sich zum Ziel gesetzt, ein selbstverwaltetes Mietshaus in Gemeinschaftseigentum umzusetzen. Hierdurch soll preiswerter Wohnraum entstehen über den ausschließlich die NutzerInnen bestimmen. Der Traum wird nun Realität, seit die hierzu gegründete GmbH im August 2008 städtische Grundstücke mitten in Aachen in der Stephanstraße erwerben konnte. Das Gelände umfasst zwei denkmalgeschützte Altbauten, die vorwiegend vermietet sind, und ein rückwärtiges Baugelände.

In den Altbauten wohnen 12 Alt-MieterInnen, die die Möglichkeit haben, sich am Projekt zu beteiligen. Aufgrund des noch geringen Ausstattungsgrades liegen die Mieten zwischen 1,90 und 3,40 Euro/m². In den Leerständen werden die Gemeinschaftsräume untergebracht.



Stephanstraße 22 und 24



Skizze Neubau, Vorderansicht

Ein Café, Gästezimmer und Büro werden gemeinsam hergerichtet und von den Vereinsmitgliedern, die zwischen vier und sechzig Jahre alt sind, genutzt. Die Wohnungen werden sukzessive mit Beteiligung der vorhandenen und zukünftigen MieterInnen modernisiert.

Ab März 2009, nach Abriss des noch dort befindlichen Kindergartens, entstehen auf dem dahinter liegenden Grundstück zwölf neue Wohnungen, davon sieben Sozialwohnungen für insgesamt ca. 21 Personen. Mit dem Architekten wurde jede Wohnung mit den zukünftigen MieterInnen individuell entworfen. Ebenso entwickeln die Mitglieder Haus und Hof gemeinsam. Trotz der knappen finanziellen Möglichkeiten wird an der Energietechnik und der Barrierefreiheit nicht gespart, wodurch der Grundstein gebildet wird, dauerhaft preiswert wohnen zu können. Im sog. Drei-Liter-Haus reduzieren sich die Heizkosten z. B. für eine Single-Wohnung auf zehn Euro/Monat. Die Mietpreise liegen zwischen 5,20 und 7,80 Euro/m². Alle Wohnungen können mit dem Lift erreicht werden und haben komplett barrierefreie Zugänge und Bäder. Damit kann sich das Haus auch langfristig an die Bedürfnisse der BewohnerInnen anpassen und nicht umgekehrt.

Durch Engagement und Selbstorganisation der BewohnerInnen werden Wohnqualitäten erreicht, die im Mietwohnungsbau und insbesondere im Sozialen Wohnungsbau bislang kaum existieren. Das Wohnprojekt zeigt beispielhaft, dass eine Aufwertung und Stabilisierung von innerstädtischen Quartieren initiiert werden kann, ohne die oft damit einhergehende Mietpreissteigerung und Mieterverdrängung auszulösen. Die Konzeption des Wohnsinn e.V. hat das Bauministerium NRW überzeugt. Mit der Anerkennung als „Experimenteller Wohnungsbau“ konnten somit besondere Förderkonditionen mobilisiert werden.

Weiter Auskünfte unter: www.wohnsinn-aachen.org



Aktie Nr. 1 aus dem Jahr 1891

2.7 Die gewoge – ein Porträt

Tradition des Hauses

Die heutige gewoge AG wurde schon im Jahr 1891 als Gemeinnützige Baugesellschaft für Aachen und Burtscheid gegründet. Initiatoren waren Bürger aus Aachen und Burtscheid, um der damaligen Wohnungsnot entgegen zu treten. Ab dem Jahr 1941 beteiligte sich dann die Stadt Aachen an der Gesellschaft. Heute ist die gewoge AG das größte Wohnungsunternehmen mit Geschäftssitz im Herzen der Stadt.

Mit rund 50 festen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stärkt die gewoge AG nicht nur die Lebensqualität in ihren Wohnungsbeständen, sie stabilisiert zudem die Entwicklung verschiedener Stadtteile und sorgt für ein lebenswertes, attraktives Wohnen in Aachen. Auch wenn die gesetzlich verankerte Gemeinnützigkeit längst der Vergangenheit angehört, verpflichtet sich die gewoge AG auch heute zu besonderem Engagement bei der Versorgung von Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt und bei der sozialen Ausgewogenheit in den Wohnquartieren.

Kontinuität der Unternehmensentwicklung

Um auch langfristig attraktive Wohnungsangebote für unterschiedlichste Kundenanforderungen bieten zu können, unternimmt die gewoge AG permanent Investitionen im eigenen Immobilienbestand. Die Gesellschaft modernisiert und saniert umfassend, teilweise mit innovativen, teilweise mit bewährten Maßnahmen, um den vielschichtigen Preis-, Qualitäts- und Ausstattungswünschen am Aachener Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Die langjährige Geschichte, die Tradition und die Bedeutung der gewoge AG als größter Vermieter am regionalen



Spielplatz Panneschopp

Wohnungsmarkt ist dabei Verantwortung und Verpflichtung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Aachen zugleich. Mit besonderem Augenmerk für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes, der ständigen Verbesserung der Servicequalität sowie dem Aufbau neuer Dienstleistungen rund um das Wohnen trägt die gewoge AG ihren Teil zur Gestaltung einer positiven Entwicklung der Stadt insgesamt bei.



Dies gilt selbstverständlich auch für die Schaffung neuer Wohnungsangebote, die der künftigen Nachfrage und neuen Zielgruppen gerecht werden. Die Gesellschaft widmet sich unter anderem deshalb intensiv den Themenbereichen Energieeffizienz, Soziale Stadt Aachen-Ost und Aachen-Nord, dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Aachen, dem seniorenrechtlichen, studentischen und generationsübergreifenden Wohnen.

Junkersmühle



Kompetenz als Dienstleister

Die reiche Erfahrung bei der Entwicklung, Planung und Durchführung immobilienwirtschaftlicher Projekte, vor allem aber die Kernkompetenz der wert- und ergebnisorientierten Bewirtschaftung

großer Immobilienbestände zeichnet die gewoge AG als kompetenten Partner aus. Das Dienstleistungsangebot der gewoge AG reicht von der Verwaltung einzelner Wohnungseigentümergeinschaften bis zum kaufmännischen und technischen Management umfangreicher Immobilienpakete.

Die Gesellschaft bietet maßgeschneiderte Lösungen in allen Fragen einer zeitgemäßen und zuverlässigen Immobilienverwaltung. Mit umfassendem immobilienwirtschaftlichen Know-How sorgt die gewoge AG dafür, dass alle Wünsche, Aufgaben sowie Herausforderungen ihrer Kunden und Mieter aus einer Hand erfüllt und gelöst werden.

Eigene Einheiten	Anzahl	Fläche
Wohnungen	4.573	305.862 m ²
Gewerbe	20	16.474 m ²
Garagen	1.462	–
Stellplätze	534	–
Verwaltete Einheiten	Anzahl	Fläche
Wohnungen	3.225	214.338 m ²
Gewerbe	157	13.751 m ²
Garagen	388	–
Stellplätze	91	–
Gesamt	10.450	550.425 m²

Immobilienbestand
in Aachen, Stand 31.12.2008

Kontakt

gewoge AG
Kleinmarschierstraße 54/56
52062 Aachen
Telefon: +49 (0) 241/47704-0
E-Mail: info@gewoge-aachen.de



3. Gewerbe

3. Gewerbe in Aachen

3.1 Schlachthof – ein Standort im Wandel



Ziel der Stadt Aachen war und ist...

- Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes (Direktionsgebäude, Bogenhalle mit Uhrenturm, Kraftversorgungsturm)
- Erhalt und Sanierung der Dreifingerhalle, der Kuttlerei, des Pferdeschlachthauses und des Schauamtes
- Vermarktung von Baugrundstücken

Fakten:

- Infrastruktur fertig gestellt
- Abbrucharbeiten abgeschlossen
- Gelände überwiegend vermarktet
- bis 31.12.2008 über 100 Arbeitsplätze



Aerial-Luftbild, Aachen – Dipl.-Ing. Martin Jochum

Alter Schlachthof
in Aachen

im Detail... (Stand 31.12.2008)

es wurden bereits verkauft bzw. der Verkauf beschlossen

- Direktionsgebäude (Bürozentrum)
- Schauamt (Maler- und Lackierermeister)
- Grundstück neben Schauamt (EDV-Schulungs-Center)
- ehem. Bankgebäude (Medienhaus)
- Kuttlerei (Werkstatt für Massivholzgestaltung)
- Grundstück hinter Kuttlerei (Sonnensegel-Manufaktur)
- Gaststätte (Gastronomie)
- Dreifingerhalle (KFZ-Werkstatt)
- Grundstück an der Liebigstraße (Großküchentechnik)
- Freifläche neben Kuttlerei (Bürogebäude)
- Pferdeschlachthaus

zur Zeit nicht verfügbar

- Uhrenturm und Bogenhalle
- Teile der Freiflächen
- Kraftversorgungsturm

es stehen noch zum Verkauf

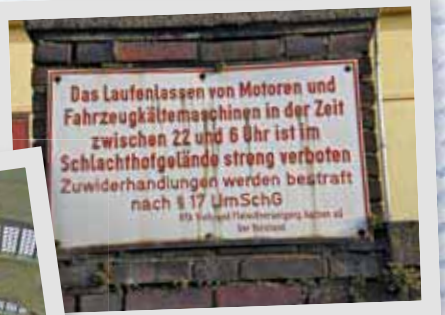
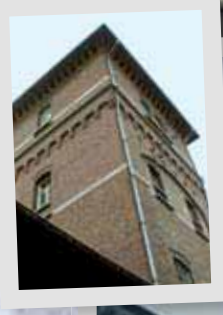
- Verbindungshalle der Dreifingerhalle
- diverse individuell parzellierbare Grundstücke

nähere Auskünfte erteilt im Fachbereich

Immobilienmanagement: Herr Schulze-Schwanebrügger

Tel.: +49 (0) 241/432-2328

Aktuelles unter: www.alter-schlachthof-aachen.de



3.2 Neubau Direktionsgebäude AachenMünchener

In der Aachener Innenstadt zwischen Ecke Franzstraße/Borggasse und der Aureliusstraße erweitert die AachenMünchener ihr Direktionsgebäude um einen Neubau. Der Erweiterungsbau, eine mäandrierende Abfolge sehr differenzierter Baukörper, besetzt zwei Blöcke der gründerzeitlichen Stadtstruktur und interpretiert deren typische Blockrandbebauung mit den halböffentlichen, durchgrünten Innenhöfen neu. Die gesamtstädtische Abfolge von Aufweitungen und Plätzen wird um die großzügige Treppenanlage und den sich daraus entwickelnden AachenMünchener Platz erweitert. Es entsteht ein neues Stück Stadt, kein Gebäude. Mit dem Neubau des Direktionsgebäudes der AachenMünchener entsteht eine fußläufige Wegeverbindung vom Bahnhof in die Innenstadt.

Bestandsgebäude und Neubauten werden mit dem zentralen Element des inneren Boulevards zu einem Haus verbunden. Der Boulevard ist eine transparente Ebene, auf der Konferenzbereiche, Kantine, Cafeteria, Schulungsräume und Kommunikationszonen angeordnet sind. Einem Straßenraum gleich weitet er sich zu kleinen Plätzen mit unterschiedlichen Qualitäten auf: Er schwebt durch die vielfältig gestalteten Gärten im Blockinneren und öffnet sich am Haupteingang repräsentativ zum Straßenraum. Der Boulevard dient als Haupteinschließung für alle Büros. Deren Struktur ist sehr flexibel und ermöglicht sowohl die dynamische Unterteilung von Abteilungen als auch alle gängigen Bürotypen.

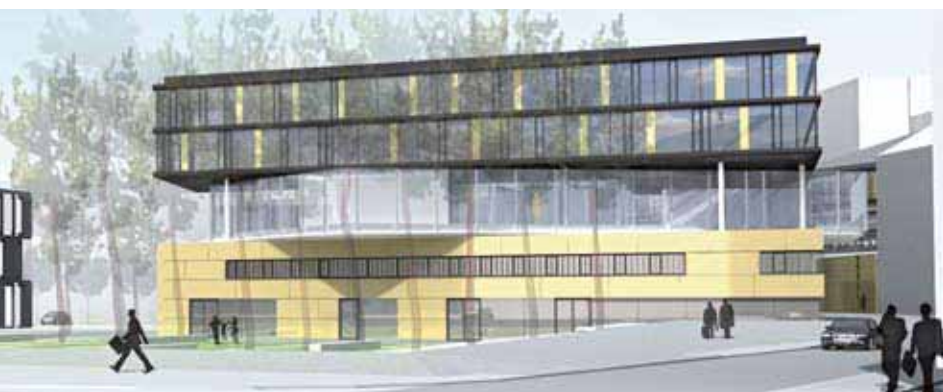
Entwurf: kadawittfeldarchitektur gmbh, aachen

Bauherr: AachenMünchener Versicherung AG,
vertreten durch Generali Deutschland Immobilien GmbH

Bauvolumen: BGF 28.600 m²/BRI 100.600 m²

Grundstücksgröße: 18.760 m²

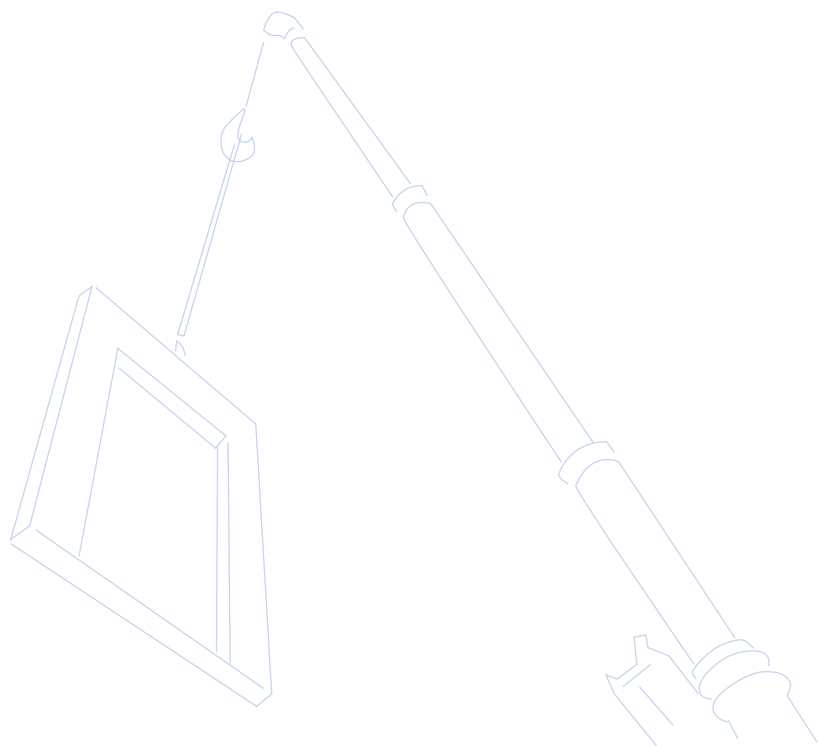
Realisierung: 2007/2009



Perspektive Franzstraße



Perspektive Borggasse



3.3 Q¹-Office Center

Lage:

- Gewerbegebiet Eilendorf-Süd, auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage Neuenhof
- Direkte Anbindung zur A 44
- Eingangsseite zur „Automeile-Aachen“

Objekt:

- 10-geschossiger Büroturm mit angegliederter Servicehalle
- Markante Architektur
- Hochmoderne, umweltschonende Haustechnik

Nutzung:

- Büro: 3.480 m²
- Einzelhandel: 360 m²
- Logistik: 160 m²
- Lage: 360 m²
- Parkplätze: 120 Stück

Investitionsvolumen: 7,7 Millionen Euro

Baubeginn: Februar 2008

Fertigstellung: bis Juni 2009

Entwickler: G. Quadflieg GmbH

Architekten: mpb-Architekten Aachen



Ansicht Q¹-Office Center

3.4 SEGRO – Verkauf eines Gewerbegrundstücks an der Charlottenburger Allee

Die Stadt Aachen hat ein ca. 8.500 m² großes Gewerbegrundstück an der Charlottenburger Allee an die Firma SEGRO veräußert.

1920 in Großbritannien gegründet, gehört SEGRO als börsennotierter Immobilienentwickler und Investor zu den führenden Anbietern von flexiblen Gewerbeflächen in Europa. Mit dem SEGRO Business Park „Rothe Erde“ entstehen an der Charlottenburger Allee ein dreigeschossiges Bürogebäude mit rund 3.200 m² Bürofläche sowie vier Gewerbeparkplätze von 490 bis 990 m² als Kombination von Hallen- (80 %) und Büroflächen (20 %). Der Lageranteil soll gering gehalten werden, damit möglichst viele Arbeitsplätze entstehen.

Für 2.300 m² Bürofläche konnte bereits ein namhaftes IT-Unternehmen mit über 70 Mitarbeitern am Standort Aachen gewonnen werden.

Nach Baubeginn im Oktober 2008 werden insgesamt 5.600 m² flexible Gewerbefläche im Sommer 2009 fertig gestellt.



Bauvorhaben SEGRO

3.5 Aachener Automeile

Die Aachener Automeile – das „neue Kompetenzzentrum für Autos“ in und um Aachen. Gelegen im Gewerbegebiet Eilendorf-Süd, im Nordosten der Stadt Aachen, haben sich seit 1980 zahlreiche Autohäuser angesiedelt. Der Kunde soll hier auf kleinstem Raum die größte Auswahl haben

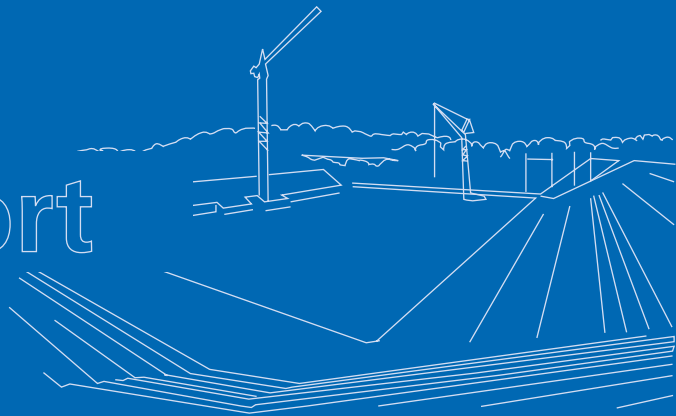
Luftbild „Automeile“



Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Autohäuser wurden von der Stadt Aachen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Stadt Aachen darüber hinaus eine Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes für die in dem Plangebiet befindlichen Grundstücke beschlossen. Die Stadt hat auch schon ein Vorkaufsrecht ausgeübt, um die städteplanerisch gewünschte Nutzung eines Grundstückes zu sichern. Weiterer Grunderwerb zur Ansiedlung KFZ-naher Gewerbebetriebe soll getätigt werden.



4. Sport



4. Sport in Aachen

4.1 Großbaustelle Tivoli

Im Immobilienbericht 2007 hatte der Fachbereich Immobilienmanagement berichtet, dass alle erforderlichen Grundstücksverträge abgeschlossen worden seien. Daraufhin konnte im Mai 2008 der erste Spatenstich erfolgen, seitdem wird fleißig gebaut. Von der Krefelder Straße aus kann der tägliche Baufortschritt gut beobachtet werden.



Kleinere Probleme ergaben sich vorübergehend durch Verschmutzungen der Krefelder Straße und durch Kalkablagerungen auf Autos. Die Probleme konnten durch Alemannia bzw. die beauftragte Baufirma behoben werden.

Aber es ist nicht nur der Neubau eines Stadions. Parallel zu diesen Bauarbeiten wurde ein unterirdischer Rückhaltekanal für den ganzen Bereich gebaut. An der Krefelder Straße wird die Stadt den Platz vor dem Stadion herrichten und die Krefelder Straße entsprechend den neuen verkehrsmäßigen Anforderungen umgestalten. Die sogenannte „Rettungsachse“ als Verbindung zwischen Soerser Weg und dem Vorplatz an der Krefelder Straße wurde bereits als Baustraße erstellt.

Alemannia läßt hinter dem Stadion das Parkhaus für das Stadion bauen. Dazu kommt noch ein separates Trainingsgebäude. Auf dem angrenzenden städtischen Grundstück ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dafür wird von der Stadt noch eine Nutzung und ein Investor gesucht.

Ziel ist, dass beim ersten Heimspiel der Saison 2009/2010 der Ball im neuen Stadion rollt. Die Bauarbeiten sind im Zeitplan, mit der planmäßigen Fertigstellung des Stadions im Sommer 2009 kann gerechnet werden. Das Fußballstadion gehört mit dem Stadion des Aachen-Laurensberger Rennvereins zum Ensemble Sportpark Soers, der gemeinsam mit einer imposant gestalteten Fußgängerbrücke über die Krefelder Straße ein neues Entree in die Stadt bieten wird.



Der neue Tivoli

Visionen in Glas und Stahl

... ein Stadtbild verändert sich



◀ **Super C**
Bauherr: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Architekt: Eva-Maria Pape
Foto: Andreas Hermann

► **Entwurf Hubschrauberlandeplatz Aachen Uniklinikum**
Bauherr: Uniklinikum Aachen
Projektleitung: Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Architekt: OX2 Architekten



▲ **QGH, Aachener Quarzglasstechnologie Heinrich, Im Süsterfeld**
Architekt: Frey

ftsbetrieb NRW



▲ **Solarverlag**

Bauherr: Fa. Fiducia

Architekt: Nellesen-Brasse-Partner



Lintertstraße 7 ▼

Bauherr + Architekt: JKW Gebäude KG



Energetische Herausforderungen
... innovativ gelöst

5. Großinvestoren

AachenMünchener errichtet zweiten Bauabschnitt beim Direktionsneubau in Aachen

Herz aus Beton für den Tivoli

Erste Bodenplatte des neuen Alemannia-Stadions ist fertig. Seit gestern entsteht das Fundament. Walter Hellmich: „Jetzt geht es erst richtig los.“

Stadt zeigt eine neue Schokoladenseite

17. November ist Baubeginn: Vorplatz, Fußgängerbrücke zum neuen Tivoli und Umbau der Krefelder Straße schaffen neues Entree

Eurogress: OP am offenen Herzen

Nach sieben Jahren endet die Generalüberholung des Kongresszentrums. Der vor 31 Jahren errichtete Komplex wurde für 20 Millionen Euro modernisiert. Schlusspunkt im Brüssel-Saal. Rechnung geht auf...

Campus-Projekt ist der Renner

Bei der internationalen Immobilienmesse Expo Real werben Institutionen aus der Aachener Region um Millionen-Investitionen. Wissenschaftsthema im Mittelpunkt. Große Hotelketten zeigen Interesse.

City-Campus: Große Pläne für 30 Hektar Stadtfläche

RWTH, Stadt und BLB künden Siegerentwurf. Neue Plätze und Gebäude, rund 500 Millionen Euro Investition. Start am Tempelgraben.

100 Wohnungen abreißen, 100 neue bauen

Ostviertel: SPD und Grüne haben große Baupläne für die Stolberger Straße. Zehn-Millionen-Investition.

Jetzt kommt, was einst die Trendboxx war

Investor Strabag kauft Büchel-Parkhaus von der Apag. Sieger-Architektur mit neuem Inhalt. Am Ende ging es drunter und drüber.

Campus schraubt Aachens Anspruch hoch

OB Jürgen Linden: 500 Wohneinheiten in Richtericher Dell. Englischsprachiger Kindergarten geplant. Konkrete Pläne für zwei Hotels.

10-Millionen-Projekt birgt noch Zündstoff

Rat und Hauptausschuss besiegeln Kauf und Umbau der Rheinnadelflächen für Stadtsarchiv und Integrationshaus. CDU enthält sich.

Land soll Millionenspritze für Großraum Jülicher Straße setzen

Stadt hegt große Erneuerungspläne für Viertel um Rehm- und Europaplatz

Neues Zuhause für den Stern aus Stuttgart

Daimler AG investiert zweistelligen Millionenbetrag in Mercedes-Benz-Center. Anbindung an die Breslauer Straße wird angestrebt.

Aufbruchstimmung erreicht den Preuswald

Die Deutsche Annington ist neue Besitzerin von 625 Wohneinheiten. Demnächst öffnet ein Bäcker, ein Supermarkt soll folgen.

Kaiserplatz-Galerie nimmt volle Fahrt auf

Letzte Klippe urchift: „Sind mit allen Grundstückseigentümern einig“, sagt Investor Kahler. Im Frühjahr sollen Bagger anrücken.

Großes Lob für einen fleißigen Bauherrn

BLB erhält den NRW-Ausloberpreis 2008

„Q1“ lebt: Neuer Büroturm an der Automeile

Eilendorf-Süd: Startschuss für zehngeschossiges Hochhaus gefallen. 6,8 Millionen Euro werden investiert.

Millionenspritze für Aachens Zukunft

Bau- und Liegenschaftsbetrieb investiert jedes Jahr massiv. Hochschulen stehen im Mittelpunkt. Gebaut wird an allen Fronten.



6. Ausschreibungen

6. Europaweite Ausschreibungen

6.1 Quo vadis Immobilienwirtschaft?

Bis 2007 mussten sich Städte und Gemeinden beim Verkauf von Grundstücken an die Vorgaben der Gemeindeordnung halten. Durch Entscheidungen des Oberlandesgerichts Düsseldorf, das sich auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes beruft, ist der Verkauf von Grundstücken an Investoren nun wesentlich erschwert worden.

Die Kommunen wollen beim Verkauf von Grundstücken an Investoren nicht nur einen angemessenen Kaufpreis erhalten, sondern in der Regel auch über das öffentliche Planungs- und Bauordnungsrecht hinaus mitbestimmen, was auf dem veräußerten Grundstück gebaut und wie es zukünftig genutzt wird. In der Regel haben Kommunen daher Grundstücke an Investoren mit Bau- und Nutzungsverpflichtungen verkauft.

Durch die gerichtlichen Entscheidungen ist festgelegt worden, dass diese „Bauverpflichtungen“ eine Baukonzession darstellen und ab einem Schwellenwert von ca. fünf Millionen Euro Investitionssumme eine europaweite Ausschreibung zu erfolgen habe. Solche Kaufverträge ohne vorherige europaweite Ausschreibung sind unwirksam.

Insgesamt hat die o.g. Rechtsprechung bei den Kommunen und bei den mit den Kommunen verbundenen Unternehmen zu einer großen Verunsicherung bei Grundstücksverkäufen geführt und damit bei Investitionen bei wichtigen städtebaulichen Projekten und bei Infrastrukturmaßnahmen zumindest Verzögerungen hervorgerufen.

Das Bundeskabinett hat einen Gesetzentwurf für die Änderung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen erstellt, der den Kommunen den Verkauf von Grundstücken wieder erleichtern würde. Darin wird ausdrücklich klargestellt, dass Grundstücksverkäufe, die städtebauliche Auflagen für Investoren enthalten, keine öffentlichen Aufträge seien. Allerdings ist fraglich, ob dieser Gesetzentwurf den europäischen Rechtsstandards entspricht.

Der EU-Kommission liegen mehrere Beschwerden aus Deutschland vor. In einem Fall hatten sich Stadtwerke, eine 100-prozentige Tochter einer deutschen Großstadt, beim Grundstücksverkauf an einen privaten Investor lediglich ein Rückkaufsrecht für den Fall vorbehalten, dass das Projekt nicht durchgeführt wird. Die Europäische Kommission hat in diesem Fall das Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingestellt, weil nach Ansicht der Kommission eine solche Klausel weder als öffentlicher Bauauftrag noch als öffentliche Baukonzession angesehen werden kann. Diese Entscheidung, die völlig der Auffassung des OLG Düsseldorf widerspricht, ist aus städtischer Sicht zu begrüßen.

Das OLG Düsseldorf hat beim Europäischen Gerichtshof nun in einem anderen Fall nachgefragt, wie u. a. der Begriff des „Öffentlichen Auftrags“ im Sinne des europäischen Vergaberechts zu verstehen sei. Die Antwort steht aus.

Es bleibt abzuwarten, ob die verschärften Anforderungen bestehen bleiben oder durch die angestrebte Gesetzesänderung oder sogar durch den Europäischen Gerichtshof wieder „normale“ Maßstäbe an die Kommunen beim Grundstücksverkauf an Investoren angelegt werden.

7. Veranstaltungen

7. Bedeutsame Veranstaltungen

7.1 Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses auf dem Schlachthof Aachen

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen nutzte am 12. August 2008 die Gelegenheit, seine Sitzung auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes Aachen zu halten. Sowohl für die Mitglieder und Besucher des Ausschusses als auch für die geladene Presse bestand die Möglichkeit, sich bei einem Rundgang über die Entwicklung des zukünftigen Gewerbegebietes informieren zu lassen und die bereits erfolgreich umgesetzten Änderungen in Augenschein zu nehmen.

Im öffentlichen Teil der sich anschließenden Ausschusssitzung in den Räumlichkeiten der auf dem Schlachthofgelände ansässigen Fa. IAL (Institut für angewandte Logistik) stellte der Geschäftsführer, Herr Stud. Ass. Franz-Dieter Esser, den Ausschussmitgliedern und den anwesenden Gästen „sein“ Unternehmen vor. IAL ist derzeit deutschlandweit an elf Standorten vertreten und beschäftigt 64 feste Mitarbeiter mit einem derzeitigen Jahresumsatz von ca. neun Millionen Euro, Tendenz steigend.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen besteht insgesamt aus 17 Mitgliedern

davon Ratsmitglieder	9
davon sachkundige Bürger/-innen	8
zusätzliche sachkundige Einwohner/-innen	2 (1 Vertreter des Migrationsrates und 1 Vertreter des Seniorenbeirates)
zusätzlich beratendes Mitglied	1 Mitglied

Den Vorsitz führt Frau Bürgermeisterin Astrid Ströbele (SPD); Stellvertreter ist Ratsherr Eberhard Büchel (CDU).



Neubau Fa. IAL, Metzgerstraße

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss ist gemäß der AGA, Allgemeine Geschäftsanweisung der Stadt Aachen, zuständig für Angelegenheiten des Liegenschaftswesens, des Wohnungswesens und die Vergabe von Landesdarlehen. Der Ausschuss entscheidet beispielsweise über den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, über die Bestellung und Änderung von Erbbaurechten an städtischen Grundstücken ab und bis einer bestimmten Größenordnung.

7.2 Tagung „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ am 23.04.2008 im Krönungssaal des Historischen Rathauses zu Aachen

Die Stadt Aachen erarbeitet das „Aachener Handlungskonzept Wohnen“. Demografischer Wandel, veränderte Wohnbedürfnisse – CDU, SPD, Grüne und FDP hatten bereits im Oktober 2007 die Stadtverwaltung mit der Erarbeitung eines „kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzeptes“ beauftragt.



Ziel dieses Konzeptes ist, dass

- Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnungsangebot in Aachen finden,
- Abwanderung verhindert und Zuzug motiviert wird,
- Investitionen in Wohnungsneubau und Wohnungsbestand befördert werden,
- das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage (demografische Entwicklung) angepasst und die Eigentumsquote erhöht wird.

Von besonderer Bedeutung bei diesen Überlegungen ist die Einbindung der Wohnungsexperten vor Ort. Über 190 Wohnungsexperten sind der Einladung zur Tagung „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ am 23. April 2008 im Rathaus gefolgt und haben sich über aktuelle Entwicklungen informiert und in moderierten Fachforen zu den Handlungsschwerpunkten

- Zukunftsweisender öffentlich geförderter Wohnungsbau
- Qualitäten im Wohnungsbestand und im Wohnungsbau
- Innerstädtisches Wohnen
- Aufwertung von Stadtquartieren

diskutiert. In jedem der Handlungsschwerpunkte besteht das ehrgeizige Ziel, jeweils drei Modellprojekte auf den Weg zu bringen.

Die Ergebnisse der Veranstaltung, die seitens der Stadt Aachen in Kooperation mit der Sparkassen Immobilien GmbH und der gewoge AG durchgeführt wurde, sind zu finden unter: www.aachen.de/DE/stadt_buerger/Wohnen/handlungskonzept_wohnen/index.html

Gerne laden die verantwortlichen Akteure jeden Interessierten dazu ein, seine Ideen konkret in die Erarbeitung des „Aachener Handlungskonzeptes Wohnen“ einzubringen. Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung Aachen sind im:

Fachbereich Immobilienmanagement

Anette Reinholz, Tel.: +49 (0) 241/432-2302, E-mail: anette.reinholz@mail.aachen.de

Fachbereich Wohnen

Hans Körfer, Tel.: +49 (0) 241/432-6400, E-mail: hans.koerfer@mail.aachen.de

Fachbereich Stadtentwicklung

Wolfram Günther, Tel.: +49 (0) 241/432-6110, E-mail: wolfram.guenther@mail.aachen.de



7.3 Städteregion Aachen auf der Expo Real

Rekordbeteiligung: 23 Aussteller nutzten vom 6. bis 8. Oktober die wichtigste Fachmesse für Gewerbeimmobilien als ideale Plattform für Unternehmens- und Regionalmarketing. Unter dem Motto „Exzellente in...“ präsentierte der Gemeinschaftsstand 1aachen Immobilienprojekte und Dienstleistungen aus der Städteregion Aachen auf der Expo Real in München.

Im Mittelpunkt stand das RWTH Campus-Projekt. Ein Modell des RWTH Campus Melaten lenkte als bedeutendes Stadtentwicklungsvorhaben große überregionale Aufmerksamkeit auf das Dreiländereck. Trotz der aufziehenden Finanzkrise konnten nach Einschätzung der Organisatoren eine Vielzahl von zielführenden Gesprächen geführt werden. Zu der Standgemeinschaft gehörten 23 Partner aus Unternehmen, IHK, Kreisen, Städten und Wirtschaftsförderern. An drei Tagen präsentierten die 1aachen-Partner aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung die StädteRegion Aachen, die Kreise Heinsberg, Düren und Euskirchen sowie die Parkstad Limburg als guten Investitionsstandort.



Gemeinschaftsstand 1aachen

8. An- und Verkäufe

8. An- und Verkäufe von städtischen Grundstücken und Objekten

8.1 Ankäufe

8.1.1 Erwerb des Rheinnadel-Gebäudes – ein Industrieobjekt bekommt eine neue Nutzung

Die Stadt hat seit langem ein größeres Gebäude für das Stadtarchiv gesucht, da das „Grashaus am Fischmarkt“, in dem bisher das Stadtarchiv untergebracht ist, aus allen Nähten platzt. Gleichzeitig verändert sich die Industrielandschaft in Aachen und Immobilien kommen auf den Markt, an die vor Jahren noch niemand gedacht hat. So wurde der Stadt das Gebäude der Rheinnadel GmbH am Reichsweg, in dem bis 2004 Nadeln produziert wurden, zum Kauf angeboten.

Drei Aufgaben mussten gleichzeitig bearbeitet werden. Die Kaufverhandlungen waren zu führen. Ein Nutzungskonzept musste erstellt werden und Zuschüsse des Landes mussten akquiriert werden.

Auf der Grundlage eines Wertgutachtens konnten die Kaufverhandlungen zu einer einvernehmlichen Einigung geführt werden. Die notwendigen Beschlüsse in den verschiedensten Ausschüssen der Stadt und im Rat erfolgten bis Ende 2008. Danach wurde der Kaufvertrag beurkundet.

Rund zehn Millionen Euro investiert die Stadt Aachen, um die Gebäude am Reichsweg in ein Bildungs-, Kultur- und Sportzentrum umzuwandeln. Auf ca. 13.000 m² Geschossfläche sollen das Stadtarchiv, das „Haus der Identität und Integration“, der Stadtsportbund, das Stadtteilbüro Ost und das zuständige Sozialraumteam Platz finden. Unter anderem wird es dort um Ausbildung, Qualifizierung, Kultur und Bildung gehen. Aber auch Sportangebote wie eine Boxhalle sind vorgesehen. Rund 4.300 m² entfallen auf das Stadtarchiv, dessen Bestände aus dem „Grashaus am Fischmarkt“, der Barockfabrik und mehr als 60 dezentralen Archiven nun zentral gelagert werden können.

Ein Begegnungszentrum auch für Feste und Veranstaltungen wird es ebenso wie eine „Werkstatt der Kulturen“ und ein Integrations-Dokumentationszentrum geben. Die VHS, die Barockfabrik oder die Musikschule sollen Räume nutzen können. Das Gelände soll überdies nach hinten zum Kennedypark geöffnet werden.

Die Firma Rheinnadel Automation mietet einen Gebäudeteil zurück und verbleibt mit ihren ca. 200 Mitarbeitern auf dem Gelände. An Landeszuschüssen sind rund fünf Millionen Euro vorgesehen – vier aus dem Programm „Soziale Stadt“ und eine weitere für die energetische Sanierung.

Verschiedene Fachbereiche der Verwaltung haben insgesamt sehr erfolgreich zusammengearbeitet, um das Projekt auf die Beine zu bringen.



Haus der Identität und Integration



Müschpark

8.1.2 Müschpark und Weißer Weg

Im Frühjahr 2008 hat die Stadt den zum Kloster St. Raphael gehörenden Müschpark mit einer Fläche von rund 100.000 m² erworben.

Es handelt sich hier um den in diesen Ausmaßen ältesten von Bürgern initiierten Landschaftsgarten in Europa.

Ganz im Sinne der Gründer ist der Müschpark nicht exklusiv sondern auch heute, wenn auch etwas versteckt, öffentlich zugänglich.

Neben der kulturgeschichtlichen Bedeutung hat der Müschpark auch einen großen Wert für die Freizeit der Aachener Bürger.

Im Zusammenhang mit der EuRegionale 2008 kommt dem Müschpark, zusammen mit dem Lousberg, als südliches Entree in den Pferdelandpark eine Schlüsselposition zu. Von dort aus startet der Weiße Weg durch die Aachener Soers, weiter nach Hasenwald, Richterich und erreicht schließlich nach ca. 30 km die niederländische Grenze im Bereich Speckholzerheide.

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen für den Weißen Weg sowie die verschiedenen einzelnen Stationen, die der Weg miteinander verbindet, wie z. B. Lousbergterrasse, Obeliskplatz, Verborgene Mitte, Maulbeerhügel etc., sind inzwischen abgeschlossen. Allerletzte Ausbaurbeiten vor Ort werden in der ersten Jahreshälfte 2009 abgeschlossen.

8.2 Verkäufe

8.2.1 Heckstraße



Heckstraße 106–118

Angesichts sinkender Zugangszahlen bei Spätaussiedlern und Asylbewerbern hat der Sozial- und Gesundheitsausschuss am 26.10.2006 beschlossen, verschiedene Übergangswohnheime für diesen Personenkreis aufzugeben und einer anderen Nutzung zuzuführen. Hiervon war u. a. das Objekt Heckstraße 106–118 betroffen.

Das 2.450 m² große Grundstück ist mit zwei eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Wegen des schlechten baulichen Zustandes konnten die beiden Gebäude nicht mehr für Wohnzwecke vermietet werden. Mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen wurde geklärt, dass eine Neubebauung des Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird und somit kein aufwändiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss. Insofern hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben. Der Erwerber sollte die beiden bisher als Übergangswohnheime genutzten Gebäude abreißen und das Grundstück mit Wohngebäuden bebauen.

Die in einem der Übergangswohnheime kürzlich installierte Heizungsanlage wurde zur weiteren Verwendung ausgebaut.

Das Grundstück wurde am 13.01.2007 in den Aachener Tageszeitungen und im Internet gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 beschlossen, das Grundstück an den Höchstbieter zu verkaufen. Auf dem Grundstück sollen ein Mehrfamilienhaus, zwei Doppelhaushälften und drei Reihenhäuser errichtet werden.

Vor der Beurkundung des Kaufvertrages wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück eine private, nicht grundbuchlich gesicherte Entwässerungseinrichtung befindet. Mit den Nutzern dieser Abwasserleitung und dem Grundstückserwerber wurden Überlegungen angestellt, ob und in welcher Form die Leitung bestehen bleiben bzw. an die Entwässerung der Neubauten angeschlossen werden kann. Letztendlich konnte auf den Bestand der Abwasserleitung verzichtet werden, da für die betroffenen Häuser ein Kanalanschluss an einen anderen Abwasserkanal hergestellt wurde.

Aufgrund dessen hat sich die Beurkundung des Kaufvertrages bis August 2008 verzögert.

8.2.2 Verkauf des Hauses in Aachen-Eilendorf, Brühlstraße 4

In Aachen-Eilendorf, unmittelbar neben der Schule Brühlstraße, befindet sich das städtische Zweifamilienhaus Brühlstraße 4. Eine Wohnung in dem Gebäude ist bewohnt, die andere steht leer.

Da eine wirtschaftliche Vermietung des Gebäudes nicht mehr gesehen wurde, wurde das Immobilienmanagement gebeten, das Haus zu verkaufen. Dies gestaltete sich nicht so einfach, weil zunächst einige bauordnungsrechtliche Belange und technische Gegebenheiten geprüft bzw. verändert werden mussten, damit ein Grundstücksverkauf möglich wurde. Die Abstandfläche zwischen dem Wohnhaus und der Turnhalle der Schule musste mit dem Fachbereich Bauaufsicht zur Bildung des neuen Flurstücks geklärt werden. Ver- und Entsorgungsleitungen und entsprechende Ableseeinrichtungen mussten getrennt bzw. verlegt werden.

Im August 2008 wurde das Objekt zum Verkauf ausgeschrieben. Es gab eine Menge Interessenten und auch einige Angebote. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung im November 2008 den Verkaufsbeschluss an den Meistbieter gefasst. Der Verkauf des Hauses wird im Frühjahr 2009 erfolgen.



Brühlstraße 4

8.2.3 Entwicklung der städtischen Gutshöfe

1976 waren noch 40 Bauernhöfe im Eigentum der Stadt Aachen. Auf diesen 40 landwirtschaftlichen Anwesen (incl. drei Reitbetriebe) wurde Ackerbau sowie Milchwirtschaft betrieben.

Heute besitzt die Stadt gerade noch 18 Gutshöfe. Diese Entwicklung entspricht in etwa dem Trend auf Bundesebene. Die Gründe hierfür sind vielfach. Sie liegen sowohl bei den Landwirten als auch bei den Eigentümern.

Die wirtschaftliche Existenz der Landwirte hängt von vielen Unwägbarkeiten ab. Wie geht es mit den Erzeugerpreisen weiter, wie entwickeln sich Milch- oder Zuckerrübenkontingente? Welche zusätzlichen Kosten und Auflagen entstehen? Welche Subventionen fließen oder fließen nicht? Welche Auswirkungen haben Natur- und Landschaftsschutz auf die Landwirtschaft? Welchen Einfluss hat die Globalisierung auf die Agrarpolitik?

Töchter oder Söhne von Landwirten überlegen sehr genau, ob sie unter diesen Voraussetzungen das arbeitsintensive und finanziell risikoreiche Leben in der Landwirtschaft führen wollen. Das bedeutet, manchmal ist kein Hofnachfolger da, der Betrieb wird geschlossen.

Es gibt aber auch Überlegungen auf der Seite der Eigentümer und Verpächter. Die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen bringt nur eine Kapitalverzinsung von deutlich unter einem Prozent. Wenn bei einem Gutshof dann auch noch die teilweise vom Verpächter zu leistenden Instandsetzungsarbeiten an den Gebäuden hinzukommen, geht die Rechnung für den Eigentümer im ungünstigsten Fall sogar gegen Null. Wertsteigerungen von Grund und Boden hat es im landwirtschaftlichen Bereich nicht gegeben, nur wenn aus Ackerland Bauland wird.

Immer mehr Eigentümer trennen sich daher von Ihren Höfen, zumindest von den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Diese Überlegungen stellt inzwischen auch die Stadt an.

Grundsätzlich bestehen die drei Möglichkeiten bei auslaufenden Pachtverträgen:

- das Gutsgebäude an den Pächter zu verkaufen,
- ein Erbbaurecht zu bestellen oder
- einen neuen Pachtvertrag abzuschließen.

Der Vorteil ist in den ersten beiden Fällen, dass die Stadt Einnahmen aus dem Verkauf der Gebäude erzielt und laufende Kosten bei der Gebäudeunterhaltung spart. Die zu den Gutshöfen gehörenden Pachtflächen bleiben im Besitz der Stadt und werden wie bisher an Landwirte verpachtet. Die Stadt als Eigentümerin hat die Möglichkeit, die Pachtflächen langfristig zu Bau- oder Gewerbeland zu entwickeln oder sie bei wichtigen städtischen Planungen als Tauschflächen einzusetzen.



Gut Kleine Gasse

Trotz aller wirtschaftlichen Zwänge bemüht sich die Stadt immer um eine einvernehmliche Regelung mit den bisherigen Pächtern. Diese hängt von der Größe des Hofes, von dem Zustand der Gebäude und von der persönlichen Situation der Pächter ab. Wie in vielen anderen Bereichen muss die Stadt auch bei den Gutshöfen den Spagat zwischen der rein betriebswirtschaftlich zu betrachtenden Kosten- und Einnahmesituation der Stadt als Eigentümerin und der persönlichen Lage der langjährigen Pächterfamilien schaffen.

Im Jahr 2008 hat die Stadt die Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines Gutshofs an den bisherigen Pächter verkauft. Ein Hof ist zum Verkauf ausgeschrieben worden. Anfang 2009 wird über den Verkauf entschieden.

Mit drei Pächtern wurden neue Pachtverträge abgeschlossen bzw. Einigungen über den Abschluss erzielt. Mit einem Pächter wurde sogar ein Dachnutzungsvertrag über eine Photovoltaik-Anlage abgeschlossen. Mit einigen Pächtern steht die Stadt noch in Verhandlungen. In jedem Fall wird die Stadt situationsbedingt eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung anstreben.

8.3 Sonstiges

8.3.1 Verlagerung der Kleingartenanlage Groß Tivoli

Am 09.05.2008 zogen 38 Kleingärtner aus der Anlage „Groß Tivoli“ und ein Kleingärtner aus der Anlage „Roland“ in die neuen Gärten nach Berensberg um.

Nach knapp einjähriger Bauzeit sind dort 39 Kleingärten mit den dazugehörenden Gartenlauben sowie ein modernes Vereinsheim entstanden. Inzwischen fühlen sich die Kleingärtner in ihrer neuen Heimat mit einem wunderschönen Blick auf die Aachener Soers sehr wohl und planen im Mai 2009 ein großes Einweihungsfest für ihre neue Kleingartenanlage.



Gartenlaube mit Aussicht
auf die Soers

Die Suche nach dem geeigneten Standort hatte sich aufgrund einer Vielzahl von Problemen und Vorgaben als äußerst schwierig gestaltet. Schließlich konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Bei der Planung der Anlage waren die Kleingärtner stets mit eingebunden. Das Ergebnis zeigt, dass sich die Mühe gelohnt hat.

8.3.2 Ausübung des Heimfallrechtes bei eingeräumten Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist das zeitlich begrenzte Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichten und/oder nutzen zu dürfen. Der Zeitraum beträgt meist 99 Jahre. Die Stadt Aachen hat inzwischen rund 1.200 Erbbaurechte an städtischen Grundstücken eingeräumt. Mit der Einräumung jedes Erbbaurechtes ist der Grundstückseigentümer in der Nutzung seines Grundstückes auf lange Zeit gebunden. Rechte und Pflichten des Erbbauberechtigten werden im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Zu den Pflichten gehören z. B. die Bebauung des Grundstückes sowie die Nutzung für einen bestimmten Zweck und die Zahlung des Erbbauzinses. Bei vertragswidrigem Verhalten des Erbbauberechtigten ist der Grundstückseigentümer berechtigt, das ihm gesetzlich zustehende Heimfallrecht auszuüben. Der Eigentümer hat in diesem Fall den Anspruch gegen den Erbbauberechtigten auf Übertragung des Erbbaurechtes an ihn oder einen zu benennenden Dritten. Die Voraussetzungen, die diesen Heimfallanspruch auslösen, werden ebenfalls im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Die Stadt Aachen vereinbart in ihren Verträgen das Recht zur Ausübung des Heimfalls z. B. für den Fall, dass der Erbbauberechtigte seinen Bau- bzw. Nutzungsverpflichtungen nicht nachkommt, mit der Zahlung des Erbbauzinses mit zwei Jahresbeträgen im Rückstand ist oder er das Erbbaugrundstück nicht mehr für den vorgesehenen Zweck nutzt.

Seit der Ausgabe des ersten Erbbaurechtes im Jahr 1925 hat der Fachbereich Immobilienmanagement im Jahr 2008 erstmals, und zwar gegenüber zwei Erbbauberechtigten, ihren Heimfallanspruch geltend gemacht.

Im ersten Fall hat der Erbbauberechtigte den Nutzungszweck am Erbbaugrundbesitz aufgegeben. Der Grundbesitz wurde für den Tennissport genutzt und das Erbbaurecht an einen anderen Sportverein übertragen.

Im zweiten Fall ist der Erbbauberechtigte seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachgekommen, sodass der Heimfallanspruch wegen der Zahlungsrückstände geltend gemacht wurde. Dieses Erbbaurecht wurde zwischenzeitlich auf die Stadt Aachen zurück übertragen.

8.3.3 Buschtunnel

Der aus dem Jahre 1837 stammende Buschtunnel im Stadtteil Ronheide war ein Nadelöhr auf der Hochgeschwindigkeitstrecke zwischen Köln und Brüssel. Statt 160 konnten dort bis zum Jahre 2007 nur 40 km/h gefahren werden.

Daher sollte eine neue Röhre für 50 Millionen Euro „in den Sand gesetzt“ werden. Nach dreijährigem Ausbau des Buschtunnels wurden die Bauarbeiten im November 2007 abge-



Buschtunnel

schlossen. Im Beisein von Tunnelpatin Ulla Schmidt wurde am 23. November 2007 der 711 m lange Tunnel feierlich in Betrieb genommen. Für den Bau des Buschtunnels war die Inanspruchnahme städtischer Flächen notwendig. Zunächst wurden städt. Flächen vorübergehend (z. B. als Baustellenzufahrten) benötigt, wie z. B. die Straße zur Zollsiedlung, eine Privatstraße im Eigentum der Stadt Aachen.

Da der Tunnel bzw. die Bahntrasse unterirdisch durch städt. Privatgrundstücke führt, wurde der Bahn AG das Recht eingeräumt, den neuen Tunnel zu bauen, zu unterhalten und zu betreiben. Für den Tunnelbau war das Einbringen von Ankerpresskörpern erforderlich. Diese dienen der Sicherung des Tunnels und werden unterirdisch zum Teil in städt. Grundstücke eingebaut. Vor und hinter dem Tunnel wurden die Arbeiten noch im Jahre 2008 weitergeführt. Die Aufforstung der in Anspruch genommenen Flächen wurde vorgenommen. Die Herrichtung der Böschungsflächen mußte erledigt werden sowie die Einsaat diverser Flächen war erforderlich. Im Bereich der Gleisanlagen sollten rund 640 m² städtische Waldfläche mit einer Aufwuchsbeschränkung belastet werden, weil bestimmte Gehölze (Bäume über 25 m Höhe) Mindest- bzw. Sicherheitsabstände zu Gleisanlagen einhalten müssen. Zur Sicherheit des Zugverkehrs hat die Bahn die Flächen von der Stadt erworben.

Im Jahre 2008 konnte für die Inanspruchnahme der städtischen Grundstücke der notarielle Kaufvertrag sowie die Gestattungsverträge einschließlich grundbuchlicher Sicherung abgeschlossen werden. Nach der Fertigstellung des neuen Buschtunnels wurde der alte Buschtunnel vorübergehend stillgelegt. Der alte Buschtunnel wird nun saniert, so dass es in der ehemaligen zweigleisigen Röhre dann nur noch ein Gleis geben wird. Sobald die Sanierung abgeschlossen ist, steht zusammen mit dem neuen Buschtunnel pro Richtung je eine eingleisige Röhre zur Verfügung.

Nunmehr rollen täglich 40 Züge durch den neuen Buschtunnel, 2500 Passagiere werden auf der Thalys-Strecke pro Tag transportiert. Somit bringt der Tunnel Köln und Aachen ein Stückchen näher an Brüssel und Paris.



9. Immobiliendaten

9. Wichtige Immobiliendaten

9.1 Euregio Maas Rhein

Fläche: 10.745 km²

Einwohner: 3,7 Millionen

Arbeitnehmer: 1,5 Millionen

Sprachen: deutsch, niederländisch, französisch

Flughäfen international: Düsseldorf, Köln,
Amsterdam, Brüssel

Flughäfen national: Maastricht-Aachen-Airport,
Airport Lüttich

Seehäfen: Antwerpen, Rotterdam

Binnenschifffahrt: zweitgrößter Hafen Europas: Lüttich

Zugverbindungen: Hochgeschwindigkeitszug
hält in Aachen und Lüttich

Einzugsgebiet Güterver-

kehr: ein halber „LKW-Tag“

deckt eine Zone von 55

Millionen Europäer ab; ein

„Lkw-Tag“ eine solche von

165 Millionen, also fast die

Hälfte der europäischen Be-

völkerung. Für Unternehmen

stehen 16.000 ha angelegte

und ausgestattete Flächen

zur Verfügung, davon 5.632

ha in der Region Aachen.

9.2 Relevante Daten (Stadt Aachen)

Haushalte (Stand 31.12.2007): 137.214

Wohngebäude (Stand 31.12.2006): 38.121

Bauvorhaben 2008: 136 Wohngebäude mit einer Wohneinheit, 8 Wohngebäude mit 2

Wohneinheiten, 14 Wohngebäude mit 3 und mehr Wohneinheit

9.3 Zahlen, Daten, Fakten (Stadt Aachen)

Größe des Stadtgebietes: 16.083 ha

Einwohner: 245.942 Hauptwohnung (Stand 31.12.2008), 36.913 Studenten (Semester

2007/2008), 107.116 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 30.06.2007)

Berufpendler täglich: 57.463 Einpendler, 19.048 Auspendler (Stand 30.06.2007)

Einkommen: verfügbares Einkommen je Einwohner in 2006: 18.072 Euro;

zum Landeswert 2006: 94,6; Kaufkraftkennziffer 2007: 99,0

Einzelhandel: 1.655,0 Millionen Euro Umsatz (2007)

Die größten Arbeitgeber (Anzahl der Arbeitsplätze)

Öffentlicher Bereich

privater Bereich

RWTH 10.000

AMB Generalia Gruppe ... 2.300

Franz Zentis 1.300

Stadt Aachen 4.500

Grünenthal 1.900

Continental 1.200

Sparkasse Aachen ... 2.100

Aachener Printen und

Philips Licht 1.100

FH Aachen 1.000

Schokoladenfabrik 1.800

Schumag 700

Lindt & Sprüngli GmbH 1.500

Talbot/Bombardier 700

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie bei einer Grundstücksgröße von 5.000 m²	
Verkaufspreis in Euro/m ² (inkl. Erschließungskosten; keine subventionierten Preise)	
gute Lage	135,00 Euro
mittlere Lage	115,00 Euro
einfache Lage	85,00 Euro

Netto-Erdgeschoß-Kaltmieten in Euro pro m² Nutzfläche im Einzelhandel	
für Läden in 1a-Lage	70,00 Euro
für Läden in 1b-Lage	45,00 bis 60,00 Euro
für Läden in 1c-Lage	25,00 bis 40,00 Euro
für Läden in Lage 2	10,00 bis 20,00 Euro

Freistehende Einfamilienhäuser (durchschnittlicher Preis pro m ² Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 350 bis 800 m ²)	
tatsächliches Baujahr zwischen 1950–1974	2.240,00 Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975–2004	2.150,00 Euro

Reihendhäuser und Doppelhaushälften (durchschnittlicher Preis pro m ² Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 250 m ² bis 500 m ²)	
tatsächliches Baujahr zwischen 1959–1974	2.080,00 Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975–2004	2.300,00 Euro
Neubau	2.240,00 Euro

Reihenmittelhäuser (durchschnittlicher Preis pro m ² Wohnfläche bei einer Grundstücksgröße von 150 m ² bis 300 m ²)	
tatsächliches Baujahr zwischen 1959–1974	2.070,00 Euro
tatsächliches Baujahr zwischen 1975–2004	1.950,00 Euro
Neubauten	Keine Ermittlungszahlen

Wohnungseigentum (durchschnittlicher Preis pro m ² Wohnfläche bei Weiterverkauf)	
tatsächliches Bj. bis 1919	1.200,00 Euro
tatsächliches Bj. 1920–1949	1.400,00 Euro
tatsächliches Bj. 1950–1959	1.150,00 Euro
tatsächliches Bj. 1960–1969	1.120,00 Euro
tatsächliches Bj. 1970–1979	1.140,00 Euro
tatsächliches Bj. 1980–1989	1.280,00 Euro
tatsächliches Bj. 1990–1999	1.600,00 Euro
tatsächliches Bj. 2000–2004	—
Neubau-Erstverkauf	2.230,00 Euro

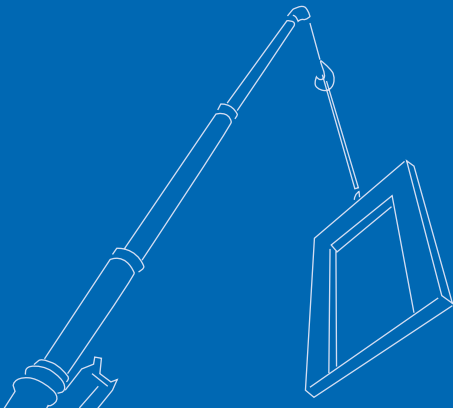
Wohnungsbaugrundstücke incl. Erschließungskosten in Euro/m² für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Verkaufspreis in Euro/m ²	440,00 Euro

*Quellen: Stadt Aachen, Fachbereich 02/Statistik, Fachbereich 61
(Gutachterausschuss oder Grundstücksmarktbericht 2007 für die Stadt Aachen)*

9.4 Mietspiegel

Der Mietspiegel gemäß § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen wird gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen Aachener Haus- und Grundbesitzerverein e.V., Mieterschutzverein für Aachen und Umgebung e.V. unter Mitwirkung der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen.

Der Mietspiegel kann im Internet unter www.aachen.de eingesehen werden.



10. Statistik

10. Statistik

10.1 Ankäufe

Im Jahr 2008 wurden 22 Grundstücke und Objekte angekauft mit einem Ausgabevolumen in Höhe von rund 5 Millionen Euro. Es handelte sich um folgende Objektarten:

Ifd. Nr.	Grund des Ankaufs	Anzahl der Objekte
1	Erwerb von Grundstücken für öffentlichen Bedarf und für den Verwaltungsbedarf	20
2	Ausüben von gesetzlichen Vorkaufsrechten	2
Gesamtzahl der Objekte		22

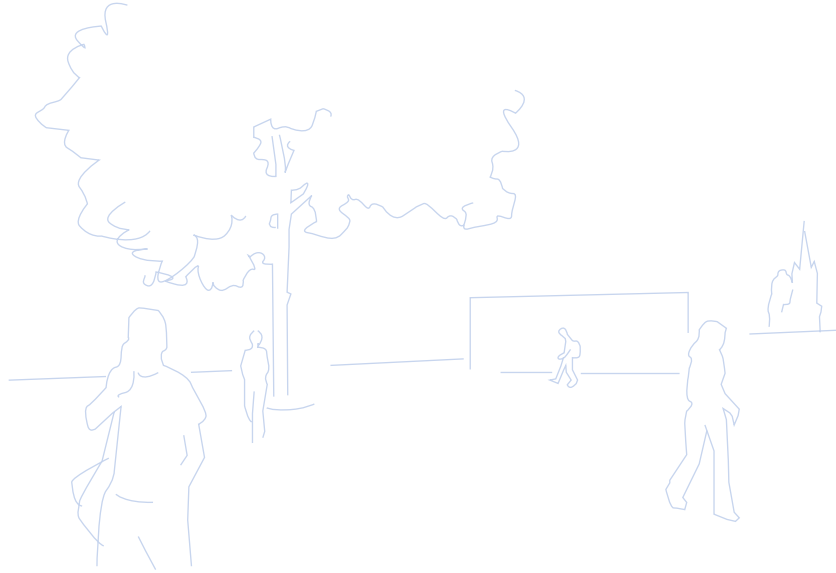
Die Ausübung der Vorkaufsrechte erfolgte gemäß § 36 a Landschaftsgesetz NRW und § 25 Baugesetzbuch.

10.2 Verkäufe

Im Jahr 2008 wurden 69 Grundstücke und Objekte verkauft mit einem Einnahmenvolumen in Höhe von rund 10 Millionen Euro. Es handelte sich um folgende Objekte:

Ifd. Nr.	Grund des Verkaufs	Anzahl der Objekte
1	Gewerbe	12
2	Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen	41
3	Sonstige	16
Gesamtzahl der Objekte		69

Im Jahr 2008 wurden zwei Tauschgeschäfte mit einem Einnahmenvolumen von 27.280,00 Euro durchgeführt .



10.3 Gestattungsverträge

Im Jahr 2008 wurden 19 Gestattungsverträge und Baulasten abgeschlossen, und zwar überwiegend mit Versorgungsunternehmen. Hierbei wurden Einnahmen in Höhe von rund 80.000,00 Euro erzielt.

10.4 Erteilung von Vorkaufsrechtsbescheinigungen

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches obliegt dem Fachbereich bei allen Kaufverträgen, die über Grundbesitz innerhalb des Stadtgebietes Aachen abgeschlossen werden, die Prüfung, ob ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht bzw. ausgeübt wird.

Bei Nichtbestehen bzw. Nichtausüben eines Vorkaufsrechtes ist hierüber im Einzelfall ein Negativattest auszustellen.

Im Jahre 2008 wurden insgesamt 861 Vorkaufsrechtsbescheinigungen ausgestellt.

Die Gebühr für das Erteilen des Zeugnisses wird in Höhe von 30,00 Euro gemäß der Verwaltungsgebührenordnung erhoben. Hieraus resultierend ergeben sich Einnahmen im Jahr 2008 in Höhe von 25.830,00 Euro.

10.5 Erbbauzinsen

Die jährlichen Mehreinnahmen durch Erbbauzinserhöhungen im Jahr 2008 betragen rund 29.000,00 Euro.

10.6 Erbaurechte

Im Jahr 2008 wurde die Vergabe von 2 Erbaurechten beschlossen. Die zu zahlenden Erbbauzinsen für die beiden neu bestellten Erbaurechte führen zu Mehreinnahmen in Höhe von jährlich rund 23.000,00 Euro.

Für die 1.183 von der Stadt Aachen eingeräumten Erbaurechte wurden im Jahr 2008 Erbbauzinseinnahmen in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro erzielt.

10.7 Mitgliedschaften

10.7.1 Forum Baulandmanagement

10.7.2 Deutscher Städtetag

10.7.3 Arbeitskreis Leiter Liegenschaftsämter



11. Pressespiegel

11. Pressespiegel 2008

Handel und Kunden zieht es nach Aachen

Von wachsender Nachfrage profitieren auch Nachbarstädte. Mietpreise überdurchschnittlich gestiegen. Viele Neubauten.

03.01.2008, Aachener Zeitung

Aachener Gebäude dient Bochum als Vorbild

Institut für Angewandte Logistik siedelt seine zehnte Niederlassung an der Metzgerstraße an. 1,3 Millionen Euro verbaut, nur sieben Monate Bauzeit.

15.01.2008, Aachener Nachrichten

Neues Zuhause für den Stern aus Stuttgart

Daimler AG investiert zweistelligen Millionenbetrag in Mercedes-Benz-Center. Anbindung an die Breslauer Straße wird angestrebt.

16.01.2008, Aachener Zeitung

Genügend Gewerbefläche: Jetzt heißt es „Klasse statt Masse“

Die Anzahl der Quadratmeter reicht in der Region noch für „25 bis 38 Jahre“

25.01.2008, Aachener Nachrichten

Aachen wird zur Großregion

Die Stadt und der Kreis Aachen schließen sich zum dritten Ballungszentrum in NRW zusammen. So will die Region Geld sparen und international auftrumpfen. Schon jetzt werden zehn Prozent Bevölkerungswachstum für die kommenden 15 Jahre prognostiziert.

08.02.2008, Rheinische Post

„Q1“ lebt: Neuer Büroturm an der Automeile

Eilendorf-Süd: Startschuss für zehngeschossiges Hochhaus gefallen. 6,8 Millionen Euro werden investiert.

26.02.2008, Aachener Zeitung

Stadt darf Pirotte kaufen

Verwaltungsgericht entscheidet gegen Steingrobe

04.03.2008, Aachener Nachrichten

Umzugszeiten bei den Kleingärtnern:

Platz wird frei fürs neue Stadion, Laubendorf auf Berensberg steht

05.04.2008, Aachener Zeitung

Die „Schlossallee“ liegt am Hangeweiher
„Immobilien-Kompass“ liefert Aktuelles und Trend

28.04.2008, Aachener Zeitung

Aufbruchstimmung erreicht den Preuswald

Die Deutsche Annington ist neue Besitzerin von 625 Wohneinheiten. Demnächst öffnet ein Bäcker, ein Supermarkt soll folgen.

17.05.2008, Aachener Zeitung

Millionenspritze für Aachens Zukunft

Bau- und Liegenschaftsbetrieb investiert jedes Jahr massiv. Hochschulen stehen im Mittelpunkt. Gebaut wird an allen Fronten.

30.05.2008, Aachener Zeitung

Millionenprojekte: BLB-Bauten prägen Aachen

30.05.2008, Aachener Zeitung

Campus: Stadt soll Planungen begleiten

SPD und Grüne fordern städtische Beteiligung

06.06.2008, Aachener Zeitung

Campus macht die Bahn hoffähig

Machbarkeitsstudie: Erschließung des Aachener Nordwestens und des Klinikums per Schiene. Grenzüberschreitendes Projekt.

11.06.2008, Aachener Zeitung

Kaiserplatz-Galerie kann kommen

Der Planungsausschuss gibt den geänderten Plänen für das gigantische Projekt einstimmig seinen Segen. Politik formuliert allerdings Umweltauflagen: Jobtickets und umfangreiche Neupflanzungen eingefordert.

14.06.2008, Aachener Zeitung

Büchel: Drei Investoren sind hungrig auf das Filetstück

Fürs Parkhausgrundstück gibt es Interessenten von international über regional bis lokal. Schwierige rechtliche Fragen noch offen.

28.06.2008, Aachener Zeitung

RWTH-Campus startet durch wie eine Rakete

Es gibt noch gar keine Vermarktungsgesellschaft, da stehen schon 44 Großunternehmen bei dem Milliardenprojekt Schlange – so auch ThyssenKrupp.

04.07.2008, Aachener Zeitung

Und noch eine Stadionbaustelle

An der Neuköllner Straße soll bis Ende Oktober die neue Sportstätte des DJK FV Haaren fertiggestellt werden. Die Tage des Stadions am Haarberg sind gezählt. Geplante Wohnbebauung bleibt umstritten.

01.08.2008, Aachener Zeitung

Dem Super C folgt jetzt der Campus

Beiträge des Architektenwettbewerbs zum RWTH-Kernbereich werden jetzt von einer Jury ausgewertet. Exclusive Führung für AZ-Leser.

01.08.2008, Aachener Zeitung

Wohnungsausschuss im Alten Schlachthof

08.08.2008, Aachener Zeitung

Auf dem Schlachthof blüht viel neues Leben

Die Hälfte des Geländes ist vermietet. Die Kuttlerei ist nun Schreinerei, und vieles ist in Bewegung. Im Ganzen hat die Stadt bislang 900 000 Euro zur Entwicklung der Gewerbebranche investiert. Neu ist der Immobilienbericht.

14.08.2008, Aachener Zeitung

Eurogress: OP am offenen Herzen

Nach sieben Jahren endet die Generalüberholung des Kongresszentrums.

04.09.2008, Aachener Zeitung

City-Campus: Große Pläne für 30 Hektar Stadtfläche

RWTH, Stadt und BLB küren Siegerentwurf. Neue Plätze und Gebäude, rund 500 Millionen Euro Investition. Start am Templergraben.

09.09.2008, Aachener Zeitung

Jetzt kommt, was einst die Trendboxx war

Investor Strabag kauft Büchel-Parkhaus von der Apag. Sieger-Architektur mit neuem Inhalt. Am Ende ging alles drunter und drüber.

10.09.2008, Aachener Zeitung

Leute heute:

Bernd Botzenhardt ist neuer Vorstand der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Aachen

11.09.2008, Aachener Zeitung

Moschee: Noch dieses Jahr soll es losgehen

Planungsausschuss gibt einstimmig grünes Licht für 4-Millionen-Projekt im Ostviertel. Gemeinde will schnell Bauantrag stellen.

19.09.2008, Aachener Zeitung

Campus-Projekt ist der Renner

Bei der internationalen Immobilienmesse Expo-Real werben Institutionen aus der Aachener Region um Millionen-Investitionen. Wissenschaftsthema im Mittelpunkt. Große Hotelketten zeigen Interesse.

08.10.2008, Aachener Zeitung

Campus schraubt Aachens Anspruch hoch

OB Jürgen Linden: 500 Wohneinheiten in Richtericher Dell. Englischsprachiger Kindergarten geplant. Konkrete Pläne für zwei Hotels.

11.10.2008, Aachener Zeitung

Neue Moschee: Rat beschließt Bebauungsplan

16.10.2008, Aachener Zeitung

7,7 Millionen Euro für ein „Q“ in Eilendorf-Süd

„Q1 Office-Center“ wird erstes „Green Building“ Aachens. Der Rohbau des neun Etagen und 33 Meter hohen Komplexes an der Ecke Debeystraße und Neuenhofstraße mit rund 3600 Quadratmetern Nutzfläche ist fertiggestellt.

17.10.2008, Aachener Zeitung

Neues Panorama sprengt Grenzen

Euregionale 2008: Teilstück des Weißen Wegs verbindet Städte

18.10.2008, Aachener Zeitung

Kunstvoll über das Grenzwasser

Euregionale-Brücke verbindet Aachen mit Kerkrade. 48 000 Euro Kosten.

21.10.2008, Aachener Zeitung

60 Millionen für eine Gratwanderung

GeWoGe 2009 mit neuem Vorstand und Zehn-Jahres-Investitionsplan. Rahmenbedingungen auf Wohnungsmarkt sind verändert.

13.11.2008, Aachener Zeitung

Großes Lob für einen fleißigen Bauherrn

BLB erhält den NRW-Ausloberpreis 2008

21.11.2008, Aachener Zeitung

Zehn Millionen für Rheinnadel-Umbau

Ratsmehrheit sieht Voraussetzungen für den Kauf erfüllt. Heimat für Stadtarchiv, Haus der Integration und Sportangebote.

29.11.2008, Aachener Zeitung

Quellenhof holt mehr Kongresse nach Aachen

5-Sterne-Haus zielt mit neuer französischer Hotelmarke Pullman auf die Globalisierung im Business-Geschäft.

19.12.2008, Aachener Zeitung

Kaiserplatz-Galerie nimmt volle Fahrt auf

Letzte Klippe umschiff: „Sind mit allen Grundstückseigentümern einig“, sagt Investor Kahlen. Im Frühjahr sollen Bagger anrücken.

20.12.2008, Aachener Zeitung



12. Organigramm

12. Organigramm Immobilienmanagement

Dezernat I
Oberbürgermeister

Co-Dezernat
Herr Dr. Sicking

FB 23/00 Immobilienmanagement

Fachbereichsleiter Herr Feiter
Vertretung: Frau Reinholz

FB 23/01

Strategisches Immobilienmanagement

Leitung: Frau Reinholz
Koordination: Herr Schoel
Controlling: Herr Mössinger
Vorzimmer: Frau Weekers
Schreibdienst/Verwaltung:
Frau Reclin, Frau Jung,
Frau Görißen

FB 23/10

Abteilung Grundstücksverträge

Abteilungsleitung: Frau Bayer
Vertretung: Herr Bock
Sachbearbeitung: Herr Elbert
Herr Lausberg
Frau Massin-Alt peter
Frau Sistermanns

E 26

FB 61

Projektkoordination

Projektsteuerung für Dez. I in Abstimmung
mit Dez. III bzw. Mitwirkung z.B. bei groß-
räumigen Stadtentwicklungsmaßnahmen

B 03

FB 02

FB 23/20

Abteilung Grunderwerb, Mieten, Pachten und Marktwesen

Abteilungsleitung: Herr Bussen
Vertretung: Herr Wienands
Sachbearbeitung Grunderwerb:
Frau Angerer
Frau Benedens
Herr Gass
Herr Heinz
Herr Schulze-Schwanebrügger
Sachbearbeitung Mieten, Pachten, Marktwesen:
Frau Bonkowski
Herr Gatzen
Herr Hoch
Herr Rohner
Frau Rüttgers
Herr Schneider-Breuer
Herr Wernerus

Stadt Aachen
Der Oberbürgermeister
Dezernat I
Fachbereich Immobilienmanagement FB 23
Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße
D-52058 Aachen
Tel.: +49 (0) 241 / 432-2300
Fax: +49 (0) 241 / 432-2399
E-Mail: immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de
Internet: www.aachen.de
Verantwortlich: Anette Reinholz





Zukunft
angeschaltet

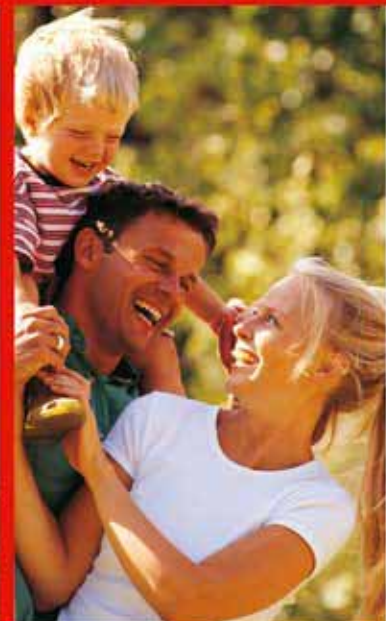


Zukunft angeschaltet

Energie – aber sicher: mit neuen Ideen, zukunftsfähigen Projekten und dem bewussten Umgang mit Ressourcen. Wir investieren kontinuierlich, um die Nutzung von Windkraft, Sonnenenergie und Biomasse weiter voranzutreiben. Gerne auch als Pioniere.

www.stawag.de

STAWAG. Gut für Sie. Gut für Aachen.



immo.

**Ihr Partner bei Grundstücks-
erschließungen und
Baulandentwicklungen**

Fragen Sie nach unseren aktuellen Baugebieten in der Region Aachen

- über 200 Baugrundstücke
- ohne Bauträgerbindung
- wir vermitteln attraktive Hauskonzepte
- unsere Partner beraten Sie gerne in allen Fragen der Finanzierung und des Versicherungsschutzes
- keine Vermittlungsprovision

**Informationen unter:
Tel. 02405/49800-38**



**Neubaugebiet
„Kreuzstrasse“
in Aachen-
Haaren**

Sparkassen Immobilien GmbH
Monnetstraße 24
52146 Würselen

immo.

Sparkassen Immobilien GmbH